

Нормы отступа строений в Товариществе.

Является общеизвестным, что каждый садовод обязан соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы и правила) предусмотренные уставом и действующим законодательством в том числе нормы отступа строений, сооружений, насаждений и прочего имущества при строительстве (перестройке), монтаже или реконструкции в том числе как противопожарные разрывы между строениями (зависят от степени горючести материала стен и конструкций) так и минимальные санитарно-бытовые расстояния от границ с соседним участком предусмотренные СП 53.13330.2011. Данный нормативно-правовой акт является актуализированной редакцией СНиП 30.02.97 т.е. вступившей в законную силу с 1997 года.

Так же как с соответствии с пунктом 7.5 СП 53.13330.20117.5. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

Следует знать что под «законными» границами садового участка следует понимать не фактическое местоположение забора, а границу, сведения о которой внесены в ЕГРН (ранее ГКН), с точностью установленной действующим законодательством и обязательном соответствии данных границ первоначальному проекту организации и застройки Товарищества. Указанное внесение сведений в ЕГРН о границах садового участка принято называть «межеванием» При этом забор (ограждение) без «межевания» не могут считаться «законными» границами вне зависимости от времени (срока) существования на местности и характера капитальности, а соответственно, забор (ограждение) без «межевания» не может являться ориентиром для измерения указанных расстояний.

По фактическому состоянию на индивидуальных садовых участках имеется масса нарушений относительно указанных расстояний как в части противопожарных разрывов между строениями, так и минимально допустимых отступов от границ садовых участков.

В связи с указанным, у многих садоводов возникают претензии к своим соседям по поводу нарушения норм отступа в соответствии с указанным СП и уставом Товарищества, действующим в настоящее время т.е. расстояний от границ садового участка до их строений, сооружений, насаждений или иного имущества расположенного на соседнем садовом участке.

В настоящее время не соблюдение минимальных норм отступа как и противопожарных разрывов на садовых участках безусловно являются нарушениями, но следует знать, что в отношении строений и сооружений, построенных до вступления в силу указанных требований (они вступили в силу с 1997 года), эти нарушения формальны, фактически они не являются таковыми, поскольку по общему правилу «Законы обратной силы не имеют», т.е. в соответствии с ст. 54 Конституции РФ: Никто не может нести ответственность за деяние, которое в момент его совершения не признавалось правонарушением, что означает что если в момент начала строительства строения (сооружения) отсутствовали нормы запрещающие располагать это здание на таком расстоянии, а в последующем появились нормы запрещающие такой отступ, это не может признаваться нарушением.

При этом, безусловно если собственник садовод решил перестроить, реконструировать свое строение, построенное до вступления в силу запрещающих норм, достроить или пристроить к ним он в обязательном порядке должен соблюдать действующие в настоящее время нормы отступа и противопожарные разрывы. Это обусловлено тем что в момент перестройки, достройки или прочей реконструкции запрещающие нормы должны быть известны всем соответственно их должны соблюдать все без исключения.

Вывод: Строения строящиеся в настоящее время (равно как реконструирующиеся или пристраивающиеся) должны располагаться на предусмотренном в настоящее время расстоянии от границ участков, а строение и сооружения построенные до вступления в силу запрещающих норм, не смотря на формальные нарушения, считаются построенными без нарушений.

В целях более оптимального размещения построек допускается отклонения от указанных минимальных расстояний при обязательном письменном согласовании двух собственников этих участков, заверенного председателем правления. Так же допускается группировать и блокировать (совмещать) садовые домики или сходные по назначению строения (постройки) на двух соседних участках при вышеуказанном условии письменного согласования и двух собственников этих участков, заверенного председателем правления.