

АЗБУКА ПРАВА

ЧТО МОЖНО СТРОИТЬ НА ДАЧЕ

Материал подготовлен
специалистами ООО "ЮрСпектр"

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 13 августа 2020 г.



На своих садовых участках (дачах) вы можете создавать для себя условия для отдыха и досуга, строить различные сооружения, выращивать овощи, фрукты, ягоды, декоративные растения. Однако, чтобы отдых не был омрачен неприятными последствиями, например возмущениями со стороны соседей или садоводческого товарищества, вам следует соблюсти ряд правил по размещению строений и растительности на вашем участке.

Какие нормы при строительстве необходимо соблюдать?

Члены садоводческого товарищества (дачники) могут самостоятельно хозяйствовать на предоставленных им земельных участках. При этом они должны выполнять, в частности, требования ([абз. 2 ч. 1 п. 19 Положения о садоводческом товариществе](#)):

- [Положения](#) о садоводческом товариществе;
- Устава садоводческого товарищества;
- Правил внутреннего распорядка садоводческого товарищества. Товарищества разрабатывают такие правила в соответствии с типовыми правилами внутреннего распорядка садоводческого товарищества ([п. 6 Положения о садоводческом товариществе](#), Типовые [правила](#) N 1048);
- Решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления товарищества.



Справочно

Правила внутреннего распорядка товарищества должны быть размещены на территории товарищества в местах, доступных для обозрения ([п. 2 Типовых правил N 1048](#)).

Также при строительстве на садовом участке необходимо соблюдать ([п. 25 Типовых правил](#) N 1048):

- проект организации и застройки территории товарищества;

- требования пожарной безопасности;
- санитарные нормы и правила;
- строительные нормы;
- законодательство об охране и использовании земель.



Для соблюдения требований пожарной безопасности важно помнить, что товарищество должно иметь пожарные водоемы емкостью не менее 25 куб. м. При этом в летний период около каждого садового домика устанавливается емкость с водой не менее 0,2 куб. м (ч. 1 п. 6 Типовых правил N 1048).

Что можно строить?

Типовые [правила](#) N 1048 предусматривают нормы размещения садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, а также деревьев и кустарников ([гл. 7](#) Типовых правил N 1048). На участке в садоводческом товариществе вы можете возвести ([п. 26](#) Типовых правил N 1048, [абз. 5 п. 18](#) Положения о садоводческом товариществе):

1. Садовый домик.
2. Иные хозяйственные строения и сооружения, в том числе:
 - для хранения автомобилей (гараж, навес);
 - для содержания сельскохозяйственных животных (сарай, огороженная площадка);
 - для хранения хозяйственного инвентаря.

Где построить садовый домик?

Садовый домик может быть как отапливаемый, так и неотапливаемый.

Для размещения садового домика необходимо соблюсти следующие расстояния:

- расстояние отдельно стоящего садового домика от границ смежного земельного участка (участка соседей) должно составлять не менее трех метров;
- расстояние между садовыми домиками, расположенными на смежных земельных участках, должно составлять не менее шести метров ([п. 26](#) Типовых правил N 1048).

Где построить гараж?

Типовые [правила](#) N 1048 разрешают возводить хозяйственные строения для хранения легковых автомобилей. Гараж можно построить как отдельно стоящий, так и пристроенный.

Гараж на своем участке в садоводческом товариществе следует размещать на расстоянии не менее одного метра от границ смежного земельного участка с отнесением в глубину земельного участка ([п. 26](#) Типовых правил N 1048).

Где содержать сельскохозяйственных животных?

Члены садоводческого товарищества могут содержать на своем земельном участке

декоративных, сельскохозяйственных и прочих животных. Их количество должно соответствовать санитарно-гигиеническим нормам и правилам. Важно, чтобы содержание животных не мешало нормальному отдыху других членов товарищества, их семей и иных лиц (ч. 1 п. 16 Типовых правил N 1048).



На участке в садоводческом товариществе (ч. 2 п. 16 Типовых правил N 1048):

- **запрещено содержать** крупных сельскохозяйственных животных, в том числе крупный рогатый скот, лошадей, свиней;

- **разрешено содержать с письменного согласия других членов товарищества** мелких сельскохозяйственных животных и птиц в целях их дальнейшего разведения и получения продукции, а также пчел. При этом согласование в письменной форме необходимо получить от владельцев, собственников и арендаторов смежных земельных участков.

Соблюдаем расстояние. Хозяйственные сооружения для содержания мелких сельскохозяйственных животных без гидроизоляции фундамента должны располагаться на расстоянии не менее (п. 26 Типовых правил N 1048):

- 15 м от садовых домиков;
- 20 м от шахтных колодцев;
- 50 м ниже по потоку грунтовых вод от колодцев и каптажей грунтовых вод.

Где построить площадку для содержания птиц и кроликов

Для содержания птиц и кроликов на своем земельном участке членам садоводческого товарищества необходимо иметь огороженную площадку. При этом расстояние площадки для содержания птиц и кроликов от смежных земельных участков должно составлять не менее четырех метров (п. 17 Типовых правил N 1048).

Где разместить хозяйственные строения для хранения хозяйственного инвентаря и других нужд?

Хозяйственные строения и сооружения (например, сарай, баню) следует размещать на расстоянии не менее одного метра от границ смежного земельного участка с отнесением в глубину земельного участка (п. 26 Типовых правил N 1048).

Где посадить деревья и кустарники?

На своем участке в садоводческом товариществе при посадке деревьев и кустарников также необходимо соблюдать расстояние (п. 27 Типовых правил N 1048). Правила расположения деревьев и кустарников представлены в [таблице](#).

Вид насаждения	Расстояние от границ со смежными земельными участками
Высокорослые деревья семечковых пород (яблони, груши)	не менее трех метров
Среднерослые деревья косточковых пород (сливы, вишни)	не менее двух метров

Деревья декоративные и карликовых пород	не менее двух метров
Кустарники	не менее одного метра

Распоряжаться плодовой, ягодной, овощной, декоративной и иной сельскохозяйственной продукцией, выращенной на вашем земельном участке в садоводческом товариществе, вы можете без ограничений ([абз. 8 п. 18 Положения о садоводческом товариществе](#)).

Какой можно поставить забор?

Типовые правила также содержат требования к установке ограждений на садовых участках ([п. 24 Типовых правил N 1048](#)). Данные требования представлены в [таблице](#).

Где устанавливается забор	Допустимая высота забора	Допустимая светопрозрачность забора
Границы общих территорий товарищества	1,5 - 2 м	от 0 до 100% по всей высоте забора (забор может быть "глухим")
Границы садовых земельных участков со стороны улиц и проездов	1,2 - 2 м	
Границы, разделяющие садовые участки	не более 1,7 м	не менее 50% по всей высоте забора (забор не может быть "глухим"). Если по границам проходят трубы магистральной системы водоснабжения, необходимо обеспечить доступ для их эксплуатации и техобслуживания



На границе, разделяющей ваш участок с соседями, вы можете установить забор любой высоты и светопрозрачности, если вы получите от соседей (владельцев, собственников и арендаторов смежных земельных участков) письменное согласие на его установку ([абз. 4 п. 24 Типовых правил N 1048](#)).

Когда вести строительные работы?

Типовые [правила N 1048](#) устанавливают в том числе режим работ, связанных с шумовым воздействием на территории садоводческого товарищества ([гл. 3 Типовых правил N 1048](#)).

Так, если работы создают шум, вам следует начинать их не ранее 9:00 и заканчивать не позднее 19:00. При этом запрещено применять при производстве работ оборудование и инструменты, от работы которых уровень шума и вибрации превышает установленные санитарные нормы ([п. 14 Типовых правил N 1048](#)).

Пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами можно круглосуточно. Однако шум от них не должен превышать допустимых уровней для дневного (с 7 до 23 часов) и ночного (с 23 до 7 часов) времени суток ([п. 15 Типовых правил N 1048](#)).

Нужно ли получать разрешение на строительство и регистрировать постройки?

Для строительства садовых домиков и хозпостроек на вашем участке в садоводческом товариществе не нужна разрешительная документация (ст. 21 Закона N 300-3). Также для их строительства не обязательна разработка предпроектной документации (п. 5 ст. 51 Закона N 300-3). Результаты такого строительства не нужно принимать в эксплуатацию приемочными комиссиями (ч. 1 п. 1 ст. 59-1 Закона N 300-3).

После завершения строительства капитальные строения и сооружения, которые вы возвели на своем участке в садоводческом товариществе, необходимо зарегистрировать. Порядок регистрации установлен Законом N 133-3 (ч. 3 п. 9 Положения о садоводческом товариществе).



Справочно

Документом, подтверждающим госрегистрацию, будет являться технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место (абз. 4 п. 1, п. 2 ст. 49 Закона N 133-3). Для его получения обратитесь с паспортом и заявлением в местное бюро агентства по государственной регистрации и земельному кадастру (п. 12, 13 Инструкции N 11).

Что будет, если нарушить правила?

Правила внутреннего распорядка товарищества обязательны для всех членов товарищества и лиц, пользующихся земельными участками, находящимися в границах товарищества, в соответствии с его уставом (п. 3 Типовых правил N 1048).

В случае невыполнения (нарушения) установленных норм застройки правление товарищества вынесет вам предупреждение. В предупреждении будет указан срок для устранения допущенных нарушений (ч. 2 п. 19 Положения о садоводческом товариществе).

Copyright: (C) ООО "ЮрСпектр", 2020

Исключительные имущественные права на данный

авторский материал принадлежат ООО "ЮрСпектр"
