Планируя строительство дома, недостаточно руководствоваться только собственными представлениями о его удобном расположении на своем участке. Расположение всех построек и установка ограждающих конструкций регламентируется рядом нормативов: противопожарные, санитарно-бытовые, строительные.

1. **Противопожарные.**Определяют расположение построек с учетом используемых материалов и их классов горючести, чтобы обеспечить безопасность на случай возгорания. Плотная застройка и непосредственная близость высоких деревьев могут способствовать быстрому распространению пожара на близлежащие участки.

2. **Санитарно-бытовые.** Позволяют избежать загрязнения воздуха, воды, почвы, распространения неприятных запахов, что особенно актуально при организации выгребных ям, помещений для содержания животных.

3. **Строительные.** Отражают оптимальное расположение дома на участке, допустимую площадь застройки, расстояния до забора и других строений. Задумываясь о возможном возведении объекта поближе к забору, следует знать, что это чревато уплатой штрафа, а иногда и требованием снести конструкцию.

Основная часть нормативов отражена в [СП 53.13330.2011](http://docs.cntd.ru/document/1200084711) (для дачных участков, ранее СНиП 30-02-97) и [СП 30-102-99](http://docs.cntd.ru/document/1200004849) (для строений в черте города). С учетом региональных, климатических и прочих особенностей местные власти вправе определять дополнительные правила и нормы по минимальным отступам от границ участка. Перед застройкой рекомендуется обратиться в местную администрацию для уточнения норм, действующих в конкретной местности.

В указанных нормативных актах устанавливается, на каком расстоянии следует размещать те или иные постройки на собственном участке с учетом уже имеющихся строений соседей.

От дома до забора

Минимальное расстояние от дома до забора будет зависеть от расположения последнего:

* С внешней стороны. Здесь следует учитывать так называемую «красную линию» (границу между собственным участком и общими землями). Согласно [п. 6.6 СП 53.13330.2011](http://docs.cntd.ru/document/1200084711) расстояние от нее до дома должно быть не менее 5 м. Если двор выходит не на улицу, а на проезд, отступ разрешается сократить до 3 м.
* Со стороны соседа. Недостаточная удаленность от межи зачастую является причиной конфликтов между соседями. Чтобы их избежать следует соблюдать отступ от соседей при строительстве частного дома – минимум 3 м от забора.

Кроме того, следует учитывать этажность дома, что особенно актуально с учетом популярной в последнее время тенденции к многоэтажному частному строительству. Расположенный недалеко от соседского ограждения высокий дом может создавать затененность и ограничивать рост деревьев и растений, что и будет поводом для недовольства соседей.

От дома до дома

При выборе расположения домов на двух смежных участках минимальное расстояние между ними должно быть **6 м** (с учетом отступа каждого соседа по 3 м от своего забора). В зависимости от материалов несущих стен каждого строения оно может увеличиваться. Согласно пожарным нормативам нормативные дистанции должны быть следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Используемые материалы | Отступы, м | | |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Камень, кирпич, бетон | 6 | 8 | 10 |
| 2. Материалы с использованием деревянных перекрытий | 8 | 10 | 12 |
| 3. Дерево и прочие горючие материалы | 10 | 12 | 15 |

Соблюдение пожарных нормативов требуется только для строений с общими границами или расположенных через проезд друг от друга. Для построек в рамках одного участка противопожарные дистанции документально не регламентируются.

От беседки до забора

Минимальное расстояние от забора до беседки будет зависеть от типа конструкции последней. При строительстве капитальных строений следует отступать **3 м** от ограждения. Для так называемых переносных объектов отступ разрешается сократить до**1 м**.

От хозпостроек до границы участка соседа

На участках ИЖС или СНТ зачастую возводится не только дом для проживания, но и хозяйственные постройки. К ним относятся строения для хозинвентаря, содержания домашней птицы и скота, подвалы, теплицы, навесы и пр. Стандартный отступ – **1 м** от границы соседнего участка при условии, что сток дождевой воды с крыши будет попадать только на собственный участок. Для некоторых объектов предусмотрены отдельные нормативы:

* хозпостройки, объединенные с жилым домом: **3 м** от самого дома, **1 м** от постройки;
* помещения для содержания птицы и скота – **4 м**.

От веранды до забора

Веранда относится к дополнительным конструктивным элементам дома, поэтому она учитывается в расчетах, если выступает от стен дома более, чем на 50 см. В таком случае расстояние от нее до забора должно составлять минимум **3 м**.  Если указанные размеры не превышены, наличие веранды не повлияет на расчеты, поскольку они ведутся от стен самого дома.

От гаража до забора

Минимальный отступ от гаража, как и в случае с хозяйственными постройками, составляет **1 м**, при условии, что на соседнем участке нет строений вблизи ограждения. Если гараж будет примыкать к дому, расстояние до границы с соседом должно измеряться от каждого строения: для первого не менее 1**м**, для второго не менее **3 м**.

Нарушение нормативов

Минимальные расстояния между постройками на соседних участках соблюдаются не всегда. При желании практически на каждом участке можно найти нарушения. Зачастую они обусловлены небольшой площадью территории, где собственнику хочется разместить сам дом, баню, гараж, организовать сад и огород.

Любые изменения, не соответствующие требованиям нормативных актов, нужно обязательно согласовывать с собственниками соседних участков и правлением садового товарищества. Каждое согласие следует фиксировать в письменном виде, чтобы впоследствии избежать недоразумений по этому поводу.

Но как быть, если нарушение выявлено со стороны соседа? Как и во всех конфликтных ситуациях, первым этапом должны быть мирные переговоры с указанием на нарушенные нормативы и просьбой устранить недостатки.



