



Что МОЖНО и что НЕЛЬЗЯ построить на своем участке

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Порой кажется, что половина населения России, а то и большая его часть живет вне правового поля, в полном вакууме – не на этой земле, а где-то в отдельном пространстве, где нет законов и правил. Тем не менее они есть. И если кто-то думает, что на своем участке земли можно построить все, что заблагорассудится, тот, к сожалению, глубоко заблуждается.

Предположим, вы решили возвести дом на участке без подряда — в деревне, в старом дачном или садовом товариществе. Да-да, сахар сладкий, Волга впадает в Каспийское море, а дом лучше покупать в организованном поселке. Но примем как данность, что по какой-либо причине вы взялись за строительство самостоятельно, при этом хотите свести к минимуму выяснение отношений с кем бы то ни было.

Начать придется с категорий земель. Их семь: поселений; сельскохозяйственного назначения; промышленного и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов;

лесного фонда; водного фонда; запаса. В целом все ясно. Строительство жилья допустимо на землях первых двух категорий. Впрочем, если не называть жилье жильем, то «многофункциональный спортивный», «рекреационно-оздоровительный», да хоть «эколого-просветительский» центр не проблема возвести на любом участке: главное — с гостиницей, в которой номера «коттеджного типа». Но подобный вариант мы принципиально не рассматриваем.

Далее следует разобраться с видами разрешенного использования, то есть с целевым назначением земель. Например, индивидуальное жилищное строительство возможно только на зем-



лях поселений (населенных пунктов). Если поселение — деревня, поселок или небольшой город, то предусмотрен и такой вид разрешенного использования, как личное подсобное хозяйство (ЛПХ, оно же приусадебный участок). Вообще-то на участке ЛПХ строить нельзя. Но все строят: приусадебный участок обычно ведь примыкает к дому в одном владении.

А вот видов разрешенного использования земель сельхозназначения целых пять. Впрочем, стоит уточнить, что не все они допускают капитальное строительство. Разберемся по порядку.

Во-первых, крестьянское/фермерское хозяйство. Не пугайтесь, изображать из себя американского фермера с бескрайним кукурузным полем и постройками на 0,03% участка вам не придется. Достаточно того, что наше государство разрешает застроить... 30% участка. Засадите уголок морковкой, подарите детям пони и фермерствуйте в свое удовольствие. Правда, регион вправе установить довольно большой по площади минимальный размер участка. Но есть шанс воспользоваться опцией «размеры, менее минимальных размеров», до-

пустим, если вы занялись овощеводством в защищенном грунте или, например, цветоводством — тоже в теплице. Ранчо — это высокий класс жилья с изрядными расходами на коммуникации, так что экономия на пони совершенно ни к чему.

Во-вторых, дачное хозяйство. Тут вообще простор — хоть теннисный корт на весь участок устройте, при этом ничего выращивать не обязательно.

В-третьих, садоводческое хозяйство. Возводить дом допустимо хотя бы потому, что сад — это надолго. Государство вряд ли придет и скажет: «Здесь пройдет дорога, переносите ваш сад вон туда». То есть, конечно, такой вариант не исключен. Но живите пока.

В-четвертых, огородническое хозяйство. Строить дом нельзя! Только бытовку — «временное некапитальное сооружение». Увидеть такие «бытовки» вполне реально в Москве или Баковском лесничестве, что прямо за МКАД по Минке. Правда, если пустят за забор.

В-пятых, старый знакомый вид разрешенного использования — ЛПХ. Но на землях не поселений, а сельхозназначения. При этом ЛПХ не «при-

Видов разрешенного использования сельхозземель пять: крестьянское/фермерское, дачное, садоводческое, огородническое хозяйство, а также ЛПХ. Не все они допускают капитальное строительство





На плане, принятом товариществом и утвержденном муниципалитетом, дома находятся на равном расстоянии от смежных границ, а в реальности – где придется. И это объяснимо: все хотят поставить дом подальше от боковой дороги, каждая хозяйка хочет видеть из кухни детей во дворе, кому-то достался разновысотный участок и т. д. СНИПы регулируют положение жилого дома: 3 м от границы смежного участка и красной линии проезда, 5 м – от красной линии улицы. СНИПы – закон, остальное – пожелания

«Человек часто не может оценить все риски. Допустим, покупатель участка видит целевое назначение – ЛПХ, проецирует это на свои представления о доме в деревне или городе, а в тонкости уже не вникает»

усадебный участок» (подразумевающий и «усадыбу»), а «полевой земельный участок». Тут все строго по закону: «с правом застройки или без». Если без права, то просто не дадут разрешения на подвод коммуникаций. «К сожалению, человек зачастую не в состоянии оценить все риски из-за невнимательности, — делится наблюдениями генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Допустим, покупатель участка видит целевое назначение — ЛПХ, тут же проецирует это на свои представления о доме в деревне или городе, а в тонкости и детали уже не вникает».

Еще один нюанс — организационно-правовые формы садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан. Их три: некоммерческое

товарищество, некоммерческое партнерство, потребительский кооператив. Итого получается девять вариантов — от садоводческого некоммерческого товарищества до дачного потребительского кооператива. Остальные семь комбинаций составить несложно.

Очень кратко: в товариществе имущество общего пользования, приобретенное за счет целевых взносов, — совместная собственность членов, которой они не отвечают по обязательствам товарищества, а в партнерстве по его обязательствам отвечают всем общим имуществом. В потребительском кооперативе добавляются взносы на покрытие убытков и субсидиарная ответственность.

Таким образом, желательны второй и третий вид разрешенного использо-



вания сельхозземель — дачное или садоводческое хозяйство в форме товарищества или партнерства. Заметим, что так обычно и оформляются поселки с участками без подряда.

Все, едем ориентироваться на местности. На плане, принятом товариществом и утвержденном муниципалитетом, дома находятся на равном расстоянии от смежных границ, а в реальности — где придется. И это объяснимо: все хотят поставить дом подальше от боковой дороги, каждая хозяйка хочет видеть из кухни детей во дворе, кому-то достался разновысотный участок и т. д. СНиПы регулируют положение жилого дома: 3 м от границы смежного участка и красной линии проезда, 5 м — от красной линии улицы. СНиПы — закон, остальное — пожелания.

Помимо этого есть утвержденные расстояния между строениями. Между деревянными — не менее 15 м, между каменными — 6 м, между каменным и деревянным — 10 м (см. СНиП 30-02-97). Вот и представьте: один будущий сосед построил деревянный дом в 3 м от правой границы, другой — в 3 м от левой, ширина участка — 25 м. На ваш деревянный дом остается ровно 1 м посередине участка. Или придется его ставить дальше в глубь участка. А если соседи вдоль границ сараев понаставят (и в метре от забора)?

И не вздумайте изображать из себя героя: «Я отступил на 7,5 м от забора и построю деревянный дом». Если сосед зарегистрирует свою баньку на день раньше, ваш дом автоматически станет самовольно возведенным строением. «Как показывает практика, кто первый зарегистриро-



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

«Артек» — коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в 17 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

Поселок площадью 70 га расположен в одном из самых тихих и экологически благополучных уголков Подмосковья, где в радиусе 10 км нет крупных предприятий, а плотный лесной массив изолирует его от воздействия транспортных потоков. В пешей доступности от поселка находится озеро площадью более 7 га, а от Истринского водохранилища его отделяют 30 минут езды на автомобиле.

В соответствии с генпланом проекта, поселок состоит из 273 индивидуальных участков площадью от 8 до 40 соток и 406 таунхаусов площадью 99,5-161 кв.м. с придомовой территорией до 3 соток.

Конструктив таунхаусов — поризованный кирпич BRAER.



+7(495) 221 21 91

www.artekland.ru



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ WWW.ARTEKLAND.RU 22 МАЯ 2012 ГОДА.



«В нашей практике был случай, когда в одном дачном поселке женщина наняла бригаду для бурения артезианской скважины, а бурение на глубину свыше 100 м – это уже использование недр, у организации на это должна быть особая лицензия. Лицензии не было, необходимых исследований не провели. В итоге скважина оказалась с некачественной водой, кроме того, вода перестала идти из скважин других жителей поселка (кстати, немаленького). Конфликт удалось разрешить с большим трудом»

вал документы, тот и выигрывает дело в суде», — констатирует руководитель офиса «Парк Культуры» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Валерий Лукинов.

Вот в деревне есть шанс доказать, что ты возводишь на старом фундаменте, то есть формально перестраиваешь старый дом. Конечно, при этом необходимо укрепить имеющийся фундамент — исключительно в целях безопасности! С применением этого фокуса половина водоохраных зон застроена.

Удивительно, в СНиПах прописано допустимое расстояние от забора до кустарников, среднерослых и высокорослых деревьев (соответственно 1, 2 и 4 м), а о допустимой высоте дома почти ничего не сказано. Но существует косвенное ограничение высоты. К базовому СНиП 30–02–97 есть изменение № 1 СП 11–106–97, а там пункт 7.4: «в целях наименьшего затенения соседних участков» расстояние от садового (дачного) дома и других построек до границ соседних участков и промежуточных положений «принимать не менее высоты указанных строений (сооружений), измерен-

ных от планировочной отметки земли до конька крыши».

И уж совсем отдельная история — ограничения по коммуникациям. Только одна зарисовка. «В нашей практике был случай, когда в одном дачном поселке женщина наняла бригаду для бурения артезианской скважины, а бурение на глубину свыше 100 м — это уже использование недр, у организации на это должна быть особая лицензия, — рассказывает управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Лицензии не было, необходимых исследований не провели. В итоге скважина оказалась с некачественной водой, кроме того, вода перестала идти из скважин других жителей поселка (кстати, немаленького). Конфликт удалось разрешить с большим трудом».

Между прочим, ситуации, подобные этой, а также неправильное использование земельных участков не так уж редки. Во избежание проблем сначала стоит узнать, как расшифровывается загадочная аббревиатура в договоре купли-продажи вашего земельного участка, а только потом определяться, что именно на нем строить. **ПН**



Тел.: +7 (926) 811-20-67
+7 (926) 105-82-02

Настоящие русские деревянные дома!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

- Газ
- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м²
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

Стоимость объекта от 4,1 млн руб.