

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: filial@18.kadastr.ru

Снежный вопрос

Специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике отвечают на вопросы жителей Удмуртии о снеге и границах земельных участков.

- На соседнем участке стена дома проходит по границе участков. С крыши на наш участок сходит снег. Из-за него поломалась теплица, забор и плодовые деревья. Как быть?

Отвечает начальник юридического отдела кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.

- Подобные споры, связанные с расположением строений, ограждений и насаждений – не редкость. Однако их очень легко избежать: при проведении проектных работ при строительстве гражданам следует руководствоваться не абстрактными представлениями о достаточном отступе от границы между земельными наделами, а законодательно установленными документами.

Дистанции между различными объектами при частной застройке регулируются основным документом: «Строительный норматив СП 11-106-97», «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (СП 30-102-99), в котором описываются процедуры создания проектной документации для застройки частных владений. Во избежание конфликтных ситуаций, похожих на эту, и для того, чтобы не нарушать права соседей, при планировании строительства следует соблюдать следующие требования: расстояние между домом и забором соседнего участка, должно быть не менее 3 м. Это расстояние измеряется от цоколя до границы участка. Если же элементы дома (навес, крыша, крыльцо), выдаются более чем на 50 см., то расстояние измеряется от них. Расстояние от хозяйственных построек до забора должно быть не менее 1 м. Существуют определенные правила и для растительных насаждений. Если деревья высокие, они должны стоять не ближе 4 метров от соседского забора, если средней высоты – не ближе 2 метров. Относительно стен зданий и сооружений деревья должны располагаться на расстоянии 5 м.

Конфликтные ситуации, возникшие из-за несоблюдения необходимых отступов, традиционно разрешаются в суде. Однако перед обращением в судебные инстанции следует убедиться в собственной правоте – оформлены ли ваши постройки в соответствии с законодательством, не являются ли они самостроем, не нарушили ли вы требования строительных норм и правил. В вашем случае очевидно, что вы с соседом оба нарушаете требования нормативных документов – он слишком близко построил дом к вашему участку, вы слишком близко высадили деревья. Поэтому самый простой вариант – попробовать договориться мирно – возможно, сосед согласится установить снегозадержатель или поможет увеличение высоты забора. Если мирным путем решения добиться не удастся – обращайтесь в суд.

- Сосед чистит снег перед своим домом и складывает его на мой участок. В ответ на претензии говорит, что это его территория. Как зимой можно обозначить – где именно проходит граница?

- Прежде всего, встает вопрос о том, проведено ли у вас межевание. Если межевание проведено, то для разрешения конфликта необходимо пригласить кадастрового инженера. Инженер, на основании имеющихся у вас документов, например, выписки из Единого реестра недвижимости, определит на местности пограничные точки и установит специальные межевые знаки, которые покажут, где в действительности проходят границы вашего участка. Эту процедуру инженеры проводят в любое время года, вне зависимости от наличия снежного покрова. Вы можете попробовать сделать это самостоятельно, однако, без наличия специальных знаний и инструментов, установить границы на местности вам будет довольно проблематично.

Также стоит отметить – нередко в подобных ситуациях спор не имеет под собой основания, поскольку соседи конфликтуют из-за территории, которая им не принадлежит. В большинстве случаев границы земельных участков проходят по палисаднику, а значит, земля перед домом, подъезд к нему – это, чаще всего, земли общего пользования. Ни один из соседей не имеет права ограничивать других людей в использовании этой территории.