СНиПы – что нужно знать обязательно знать владельцу земельного участка до начала строительства дома!

Строительные нормы и правила необходимо знать и соблюдать любому владельцу земельного участка, планирующему строительство собственного загородного дома или дачи. СНИПы не призваны загнать человека в рамки, они действительно необходимы для безопасной и длительной эксплуатации как Вашего дома, так и домов Ваших соседей, гарантируя комфорт и максимально возможную противопожарную безопасность..

**С чего начать планирование участка** и строительство своей новой жизни? Прежде всего **нужно убедиться в правильности оформления документов** – они должны быть грамотно составлены и Свидетельство о праве собственности на земельный участок должно быть у Вас на руках. **Проверьте разрешенный вид использования земель** – это должны быть земли сельхозназначений с разрешенным видом использования «под дачное строительство» (или дачное хозяйство) или земли поселений с РВИ ИЖС (индивидуально-жилищное строительство) или КЖС (комплексное жилищное строительство).

Когда Вы проверили наличие и правильность документов, начинаем планировку. (Все обязательные правила строительства перечислены в документах, объединённых под общим названием «Строительные нормы и правила» - или просто СНиП). В СНиП 30-02-97 даны основные принципы строительства садоводческих и дачных объединений и расположенных в них сооружений (они обязательны для всех владельцев земельных участков площадью от 6 соток).

Планирование отдельного участка обычно начинается с видимого обозначения его границ – забора, отделяющего Ваш собственный участок от соседних участков и земель общего пользования.

Заборы рекомендуется устанавливать в соответствии с правилами, прописанными в Уставе Вашего ДНП – это позволит Вам благополучно сосуществовать с людьми, разделяющими Ваши ценностные ориентиры.

***Что можно располагать на своём земельном участке?*** Жилое строение (дом), а также хозяйственные постройки – теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей. Хозяйственные постройки могут быть разных типов – порядок их возведения, размеры, состав и назначение определяются органами местного самоуправления. Можно также разместить на участке компостную площадку, яму или ящик, а при отсутствии канализации – и уборную. (Хотя сейчас с развитием локальных очистных систем и биотуалетов многие предпочитают выбирать именно их).

Чтобы разместить все эти строения правильно, надо выбрать ориентиры. Ими обычно бывают строения на участке соседей и сам забор. Если Ваши соседи тоже ещё не начали строиться, то согласовать удобные для Вас и для них варианты будущих построек будет несложно.

Итак, **основные требования**: от границы участка со стороны улицы до дома должно быть не менее 5м, от границ проезда и соседнего участка не менее 3 метров. От хозяйственных построек до улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

Теперь **согласуем наши строения со строениями соседей**. (Это тоже жестко регламентируется СНИПами с целью предотвращения пожаров).

Когда хозяйственные постройки примыкают к жилому строению или дому, расстояние до соседнего участка измеряется отдельно от каждого объекта, например: дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м) или дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Как именно измерять расстояние между жилым строением или хозяйственными постройками и соседним участком?

Если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены, расстояние измеряется от их цоколя или, при отсутствии цоколя, от стены; если более чем на 50 см, то от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа и др.).

Не забывайте и о *противопожарном расстоянии* (см. в таблице ниже) относительно домов, находящихся на противоположных сторонах проезда. По согласованию с правлением ДНП навес или гараж для автомобиля может непосредственно примыкать к ограде со стороны улицы. При этом строительство гаража мало ограничивается правилами: он может быть отдельно стоящим, встроенным или пристроенным к дачному дому и хозяйственным постройкам.

Важно всегда помнить, что **планирование всех строений проходит в соответствии с нормами пожарной безопасности – именно это и лежит в основе строительных норм**. Например, расстояние между деревянными домами (Вашим и соседским) должно быть не менее 15 метров. Но если Вы строите каменный дом а у соседей деревянный, то будет достаточно и 10 метров между ними. Однако противопожарные расстояния между строениями в пределах одного участка не нормируются.

**СНиП 30-02-97** предоставляет следующую таблицу минимальных расстояний между жилыми строениями на соседних земельных участках с учётом их материала: **Минимальные противопожарные расстояния** между крайними строениями и группами строений на садовых участках

|  |  |
| --- | --- |
| Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояния,м |
| А | Б | В |
| А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8 | 8 | 10 |
| В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 |

По санитарно-бытовым нормам постройки необходимо расположить на правильном расстоянии от находящихся на соседних участках: от жилого строения или дома до бани, душа или уборной – 8 м; от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м. От дома до уборной не менее 12 метров. Граница соседнего участка должна находиться в 3 м от жилого строения (или дома), в 4 м – от построек для содержания мелкого скота или птицы, в 1 м – от других построек, в 4 м – от стволов низкорослых деревьев (в 2 м – от среднерослых), в 1 м – от кустарника.

Создание подвала или погреба возможно под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками, не предназначенными для птицы и мелкого скота. Минимальная высота жилых помещений – 2,2 м от пола до потолка, подвала – 2 м от пола до потолка, погреба – 1,6 м до выступающих конструкций типа прогонов и балок. Проектирование лестниц – ведут ли они в подвал или на другой этаж – зависит от конкретных условий, а также требований СП 55.13330. Этот свод правил распространяется и на объекты индивидуального жилищного строительства.

Количество строений, дорожек и площадок с твёрдым покрытием оговорено отдельно: на небольшом дачном участке в 0,06-0,12 Га оно должно занимать не более 30%.

**Важно также не забывать о требованиях к инженерному оборудованию.** Сток дождевой воды с крыши нельзя направлять на прилежащий участок, если хозяйственная постройка находится в 1 м от него.

**В жилом здании необходимо установить прибор для учёта электроэнергии**. При этом СНиП предусматривают, что обогрев дома осуществляется от автономных систем, таких как нагревательные приборы и источники теплоснабжения – котлы и печи. К котельным предъявляются отдельные требования, изложенные в “Инструкции по размещению тепловых агрегатов». К примеру, высота котельной должна быть равна как минимум 2,5 м, а объём – 15 м3. Кроме того, в котельной обязательно наличие вытяжки и окна, чтобы обитатели дома были в безопасности и могли вздохнуть свободно.

***Системы водоснабжения.*** Подача воды на конкретный участок может производиться как централизованно, так и автономно. При автономном водоснабжении – от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников (т.е. сооружений типа колодцев и траншей) – необходимо соблюдать требования, изложенные в СанПиН 2.1.4.1110. Свободный напор воды в сети водопровода на территории дачного объединения должен быть не менее 0,1 МПа.

**Канализация, водоотведение**. При отсутствии водоотведения на участках следует устанавливать устройства с местным компостированием – пудр-клозеты, биотуалеты. Использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных допускается при размещении не менее чем в 1 м от границ участка.

Люфт-клозетом называют уборную со сточной трубой, ведущей в подземный выгреб; а пудр-клозетом – туалет, в котором отходы обрабатываются порошкообразным составом до образования компоста. На индивидуальных участках возможна установка локальных очистных сооружений производительностью до 1-3 м3 с дальнейшим отводом в пониженное место.

Для хозяйственных сточных вод необходимо предусмотреть фильтровальную траншею с гравийно-песчаной засыпкой или другие очистные сооружения, расположенные как минимум в 1 м от прилежащего участка. По согласованию с органами санитарного надзора хозяйственные сточные воды можно сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве.

**Газоснабжение** производится от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей.. Ёмкость газового баллона, расположенного на кухне, должна составлять максимум 12 л. Баллоны более 12 л следует располагать в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе чем в 5 м от входа в здание.

**Строительные нормы не зависят от желаний и требований ДНП,** они одинаковы для всех обладателей участков  – и не просто так: безопасность человека превыше всего. А за безопасностью следует и комфорт. Соблюдение СНиП даёт владельцу земельного участка возможность мирно сосуществовать как с соседями, так и с самим собой, получая долгожданную тишину своего собственного заповедного уголка.

**10 самых важных правил**,

которые мы рекомендуем не забывать при планировании участка и строительстве дома на дачном участке

**или Все что Вы хотели узнать о СНИПах, но не знали где это нужно смотреть владельцам дачных участков.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Ссылка |
| 1. | Расстояние от застройки до лесных массивов не менее 15 м.  | СНиП 30-02-97\* п.4.7\* |
| 2.  | Жилые строения и хозяйственные постройки не должны выходить за линию градостроительного регулирования (застройки) – 5 метров от границы участка со стороны улицы, 3 метра от границы – со стороны проезда.  | СНиП 30-02-97\* п.6.6\* |
| 3.  | Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются | СНиП 30-02-97\* п.6.5\* |
| 4.  | Ограждение участка со стороны проезда может быть глухое, согласно решения общего собрания  | СНиП 30-02-97\* п.6.2\*  |
| 5.  | Противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее (расстояния считаются от выступающих более чем на 50 см элементов строений) – 6 м -15 м

|  |  |
| --- | --- |
| Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояния, м |
| А | Б | В |
| А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8 | 8 | 10 |
| В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 |

 | СНиП 30-02-97\* п.6.5\* Тб 2\* |
| 6. | Минимальные расстояния между постройками на территории земельного участка по санитарно-бытовым условиям следующие: от жилого строения и погреба: - до постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12м - до бани - 8 м от шахтного колодца: - до водонепроницаемого выгреба или ЛОС - 8 м - до компостного устройства - 8 м Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  | СНиП 30-02-97\* п.6.8\* |
| 7.  | Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: - от жилого дома - 3м - от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4м - от других построек - 1м (с ориентацией ската кровли на свой участок) - от стволов высокорослых деревьев - 4м среднерослых - 2м от кустарника - 1м  | СНиП 30-02-97\* п.6.7\* |
| 8.  | Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласованию домовладельцев | ТСН ПЗП-99 МО п.5.19 |
| 9.  | Снабжение хозяйственно-питьевой водой от шахтных и мелкотрубчатых колодцев | СанПиН 2.1.4.027 п.8.1\* |
| 10.  | Санитарно-защитная зона колодцев в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами | СанПиН 2.1.4.027 п.8.2\* |

После завершения работ необходимо оформить документы на строение как на объект недвижимого имущества. [*Как зарегистрировать дачный дом, садовый дом, гараж.*](http://www.zkvadrat.ru/pages/registraziya_doma_na_dachnom_ychastke.html)

Оформления прав на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества

Консультация юриста ООО "Зеленый Квадрат" Динары Хакимовой (26.12.2012): посетители сайта часто задают нам вопросы о том, как зарегистрировать дом на своем дачном участке.
В нашем ответе мы исходим из того, что земельный участок уже оформлен в порядке установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Прежде чем начать оформлять объект недвижимости (дом) в собственность, необходимо посмотреть какой вид разрешенного использования (далее - РВИ) указан в правоустанавливающих документах: свидетельство о государственной регистрации права и кадастровым паспорте и/или выписке о земельном участке.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенный вид использования  – дачное строительство/дачное хозяйство

В нашем ответе мы рассмотрим порядок оформления прав на дачный дом, садовый дом, гараж.

Если Вы хотите построить дом на земельном участке с РВИ: для дачного строительства/дачного хозяйства, то для оформления права собственности, объект недвижимости на кадастровый учет ставить не обязательно, т.к. в таком случае, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области- Росреетср)  Вы подаете декларацию (заполняется самостоятельно), сведения для которой можно взять из проекта.

Необходимо отметить, что согласно пп. 1 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдачи разрешения на строительство не требуется в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Для оформления прав на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, необходимо обратиться в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости со следующим пакетом документов:

1.     Заявление о государственной регистрации права собственности;

2.     Документ об уплате государственной пошлины;

3.     Документ, удостоверяющий личность физического лица, (для представителя физического лица, кроме того, нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом);

4.     Декларация об объекте недвижимого имущества;

5.     Правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества; представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

Информация для тех, кто приобретал земельный участок не в Зеленом Квадрате, а в других компаниях или у частных лиц:

Не допускается осуществление государственной регистрации права собственности на соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если сведения о земельном участке, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, за исключением случая, если:

право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке;

указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;

для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдачи разрешения на строительство либо указанный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

**Важно:**

Не стоит забывать, что при строительстве дачного дома необходимо соблюдать положения  СНиПа 30-02-97\* "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения".

### Требования к жилому дому

Одноквартирными домами согласно СниПу 31-02-2001 могут считаться не только коттеджи, но и таунхаусы, а также их разновидности (твинхаусы, квадрохаусы). Для этого квартиры в домах сблокированной застройки должны быть полностью автономными друг от друга: отдельные входные двери, подвальные и чердачные помещения, обособленная инженерная сеть.



Для жилого дома предусмотрен необходимый набор комнат:

* жилая комната;
* кухня (как вариант возможна кухня-столовая или кухня-ниша;
* раздельный или совмещенный санузел;
* кладовая или гардеробная;
* котельная, если нет центрального отопления.

Существуют требования и к размерам помещений. Так, гостиная не может быть меньше 12 кв.м, а спальня – 8. Потолки должны быть минимум 2,5 м (в мансардном этаже – 2,3 м). И обязательно должны присутствовать все удобства (вода и канализация, электричество и отопление), а также радио (пусть радио вас не удивляют – именно через это средство коммуникации МЧС сообщает о различных природных и техногенных катастрофах)

**Один из самых сложных вопросов – соответствие дома требованиям пожарной безопасности. Им посвящена отдельная глава СНиП 31-02-2001, которая в 19 объемных пунктах содержит правила относительно противопожарных перегородок, эвакуационных выходов и пожарных извещателей. Разобраться в этих требованиях, украшенных отсылками на подзаконные акты, определяющие классы пожарной опасности, непросто. Но выход есть: нужно строить дом не выше двух этажей. Это дает возможность обойтись без соблюдения требований по классам пожарной опасности и огнестойкости (ст.6.3. рассматриваемого СНиП).**

Кроме того, к жилым домам предъявляют строгие санитарно-гигиенические требования (по инсоляции, вентиляции, температуре помещений и т.п.). Так, например, отношение площади световых проемов к общей площади пола должно быть 1:8 для жилой комнаты или кухни.

### Требования к даче

СНиП 30-02-97 о правилах застройки дачных участков для садоводства предусматривает возможность возвести на таком участке жилой дом или жилое строение. Для дачи, которой не требуется статус жилого дома, установлены менее строгие требования, чем для ИЖС.

Например, меньшая высотка потолков (минимум 2,2 м против 2,5 по СНиП 31-02-2001). Что касается коммунальной инфраструктуры, то на даче обязательно должна быть только вода. Все остальное – по желанию и возможностям. Однако под водоснабжением дачи подразумеваются не только централизованные сети, но и автономное снабжение от артскважины, колодца или родника (вода должна соответствовать требованиям санитарных правил – с определенным уровнем Ph и минеральных солей, без опасных бактерий). В качестве санузла вполне допускается биотуалет, то есть канализация необязательна.

Зато очень подробно описано размещение дачи на участке. Дело в том, что в садоводствах участки невелики, и граждане, построившие огромный замок с краю участка, сильно портят жизнь своим соседям. Поэтому дом разрешается возводить на расстоянии не менее 3-х м от соседского забора. От красных линий (так называют границы, разделяющие частные участки от общественных территорий) дом должен находиться на расстоянии 5 м (если у вас полноценная улица) или 3-х м (если проезд).



Кроме расстояния до границы участка нужно соблюдать расстояние до соседних жилых домов: это противопожарные требования. Расстояние зависит от материала стен коттеджа и класса его пожарной опасности. Так, между каменными и блочными домами с железобетонными перекрытиями допускается от 6 м; если перекрытия деревянные – от 8 м; между деревянными домами – от 15 м; между каменным и  деревянным домом – 10 м.

Расстояния эти измеряются

* от цоколя,
* при отсутствии цоколя – от плоскости стены;
* при наличии выступающих более, чем на 50 см, элементов (свес крыши, крыльцо и т.п.) – от края таких элементов.

Кроме того, необходимо помнить о плотности застройки на дачном участке. Если дачный участок стандартных размеров (6-12 соток), то норма построек на нем (асфальт и мощение тоже считаются) не более 30 % от площади участка.