

## КАК УЛАДИТЬ СПОР МЕЖДУ СОСЕДЯМИ, ЕСЛИ ДОМ, ГАРАЖ ИЛИ БАНЯ ПОСТРОЕНЫ БЛИЗКО К ЗАБОРУ



### Можно ли строить близко к забору?

Можно. Но только в случае, если владелец смежного участка дал разрешение. Причём это одобрение лучше получить письменно. Тем самым хозяин участка застрахует себя от возможного судебного разбирательства со стороны соседа

### Если сосед строит слишком близко, а Вы разрешение не давали

Приостановить строительство гораздо проще на начальной стадии – это позволит избежать ненужных расходов на перестройку

**Чтобы отстоять свои права, владелец должен иметь документы, подтверждающие права на земельный участок (документ о праве собственности, выписку из ЕГРН)**

И если все документы в порядке, то стоит попытаться решить проблему мирным путем

Обращаем внимание, что де-юре граница проходит там, где она зафиксирована в документе, а не где Вы привыкли считать

Если нарушение есть, а нарушитель упорствует, зафиксируйте документально факт строительства с несоблюдением границ. Например, можно организовать геодезическую экспертизу, которая подтвердит нарушения официальным актом. Также можно провести проверку со стороны пожарного надзора, если нарушены противопожарные нормы

Фиксация нарушений позволит привлечь соседа к административной ответственности

За защитой своих прав можно также обратиться в районную или местную администрацию. На основании данных проверки администрация обязана принять решение о сносе самовольной постройки. Если с помощью сотрудников администрации решить проблемы нарушения границ участка не удалось, нужно обращаться в прокуратуру или судебную инстанцию

Имея на руках необходимые документы, хозяину участка не придется ничего доказывать, суд примет решение на основании заключений органов

Если несоблюдение норм носит критический характер (на жилом доме образовалась плесень в результате недостаточной инсоляции, риск одновременного возгорания соседних построек и тому подобное), суд примет решение о сносе «проблемного» здания

Также по суду можно компенсировать и все издержки, связанные с доказыванием своей правоты

### Практика судебных споров

Решение о сносе «проблемного» строения принимается, если есть грубые нарушения норм противопожарной безопасности или какая-либо ещё угроза жизни и здоровью. В большинстве случаев суд выносит решения, позволяющие устранить выявленные нарушения нормативов отступа без сноса здания. Например, при затоплении участка дождевой водой с крыши соседского дома суд выносит решение об установке дополнительных ливневых стоков

Строительство гаража с нарушением метровой зоны от чужого дома также не послужит причиной для сноса. Суд отказывает в иске по причине малозначительности. Так что добиться сноса соседского строения непросто, и споры лучше решать мирным путем

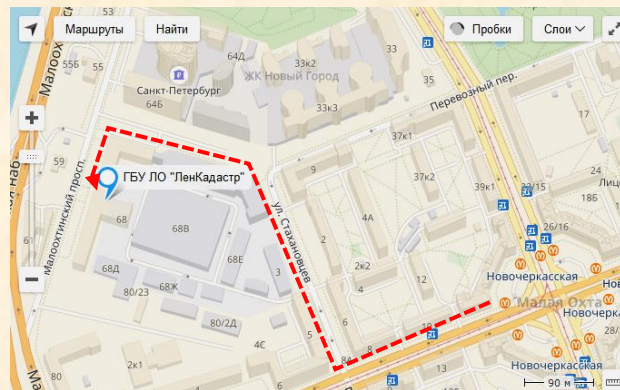
Минимально допустимые отступы  
(СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка  
территорий садоводческих (дачных)  
объединений граждан...»):



## Государственное областное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки»



195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский  
пр. д. 68, лит. А, БЦ «Гипроприбор», оф.  
515



тел\факс **+7 (812) 456-36-54**

E-mail для обращений:

[info@lenkadastr.ru](mailto:info@lenkadastr.ru)

E-mail для подачи деклараций:

[decl@lenkadastr.ru](mailto:decl@lenkadastr.ru)

## ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ в отношении отступов от границ участков, возникающих споров и возможных решениях

При подготовке материала использована информация  
ФГБУ «ФКП Росреестра»

### ЗАЧЕМ НУЖНЫ ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

К чему может привести нарушение минимально  
допустимых расстояний?

- риск возникновения массовых пожаров;
- угроза затопления сточными водами;
- нарушение инсоляции - дома создают тень, которая препятствует выращиванию растений и создает недостаток солнечного света в доме;
- дискомфорт для жильцов, если окна соседнего дома расположены слишком близко;
- нарушение вентиляции стен строений, что приводит к их отсыреванию и поражению грибком

Обращаем внимание, что устройство глухих заборов требует либо письменного согласия соседа, либо решения общего собрания товарищества, в зависимости от того, где установлен забор