

ЗАБОРЫ МЕЖДУ УЧАСТКАМИ

➤ Нормы установки заборов:

При любом строительстве или сооружении каких-либо объектов на участке необходимо соблюдать **строительные, санитарные и противопожарные** нормы. Они устанавливают расстояния между постройками, требования к их взаимному расположению, размерам, материалам и т.д. Закрепляют эти нормы в документах, которые называются **СНиПы** (Строительные нормы и правила) и **СП** (Своды правил).

Требования к планировке и застройке садовых дачных участков (земли СНТ) несколько отличаются от правил проектирования и строительства на землях для ИЖС или ЛПХ.

Владельцам дачной недвижимости нужно руководствоваться Сводом правил СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения).

С момента вступления в силу этого документа **отменён и перестал действовать предшествующий Свод правил СП 53.13330.2011**. Это стоит иметь в виду, чтобы не запутаться при изучении материалов и публикаций, в которых могут встречаться отсылки к нормативным документам.

➤ Как выбрать место для забора между участками

Правила установки заборов часто связывают с нормативами на расстояния между объектами на участке. Действительно, строительные, санитарные и противопожарные Своды правил содержат такие цифры. Только к строительству заборов они никакого отношения не имеют — всё как раз наоборот.

Расположение построек в этих документах связано **с границами земельного участка**. Например, п. 6.7 **СНиП 30-02-97** устанавливает минимальные расстояния от построек и насаждений **до границы соседнего участка**, но не до забора. **Определять место для забора, отталкиваясь от расположения построек на участке, — ошибочный подход.**

Если дом стоит в метре от межевого забора, то это не забор поставлен неправильно — с точки зрения действующих нормативов, **это неверно выбрано место для строительства дома**. При этом, если от дома до межи 3 метра, как положено по СНиП, а забор возведён в 2 м от дома (в 1 м от границы участка), то никакого нарушения нет: пунктом 6.5 того же документа установлено, что противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

В идеале **забор между соседями должен стоять строго на границе двух участков** (в соответствии с межевым планом) — он и служит обозначением границы, это его главная роль.

Допускается строить забор на своём участке, отступив от межи. Такое расположение ограждения затрудняет использование земли между забором и межей, но никоим образом не ограничивает права на неё! Такой вариант обычно выбирают, когда не удаётся получить согласие соседей на установку забора по меже. **А вот сдвигать забор на соседский участок нельзя — это незаконно.**

➤ Нужно ли получать разрешение на установку забора

Забор между участками не относится к **объектам капитального строительства** и считается элементом благоустройства территории, поэтому разрешение на его строительство или

реконструкцию и разрешение на ввод в эксплуатацию получать не нужно. А вот **согласовать такое сооружение с соседями настоятельно рекомендуется, чтобы избежать возможных конфликтов.**

Неурегулированный конфликт с соседями может обернуться обращением в суд. **По закону** собственник участка имеет право подать иск, если посчитает, что установленный соседом забор создаёт ему препятствия в пользовании землёй (например, отбрасывает тень на ту часть участка, где располагался огород, из-за чего пришлось переносить грядки на другое место).

Суд встанет на сторону истца, если тот сумеет обосновать свои требования и предъявит доказательства (особенно, если выяснится, что хозяин забора построил его с нарушением действующих правил благоустройства). Тогда придётся не только перестраивать забор, но и платить судебные издержки, а иногда (если такое требование заявлено) ещё и возмещать убытки соседу.

Поэтому, хотя закон не устанавливает обязанность получать разрешение на строительство забора, стоит обязательно получить письменное согласие соседей на его установку между участками и проверить, соответствует ли предполагаемая конструкция обязательным нормам и правилам.

➤ **Кто из соседей должен ставить забор между участками и кому он принадлежит**

Обязанности устанавливать забор на меже не существует, этот вопрос собственники земельных участков решают между собой, по взаимному согласию.

Самый благоприятный вариант — когда оба соседа согласны с установкой забора и готовы разделить расходы. Тогда забор **устанавливается строго по границе участков и считается общим**. Договорённости о его сооружении могут быть любыми: иногда один закупает материалы, а второй полностью берёт на себя работу, а иногда все расходы просто делятся пополам.

Важный нюанс: поскольку забор не считается объектом недвижимости, права на него не регистрируются. Но как элемент благоустройства он является частью земельного участка, на котором установлен. **Поэтому при покупке или продаже участка рекомендуется оговаривать, кому фактически принадлежит забор между соседями, — это поможет избежать конфликтов и недоразумений (например, если новый собственник захочет заменить или снести ограждение).**

➤ **Как оформить соглашение о строительстве забора между соседями**

Для такого документа не предусмотрено специальной формы, главное — чтобы все детали соглашения были прописаны и подтверждены подписями обоих соседей (с указанием паспортных и адресных данных).

Составить соглашение рекомендуется в любом случае: и когда в строительстве заинтересованы оба, и (тем более) если есть разногласия. Не стоит уповать на добрососедские отношения: от конфликтов никто не застрахован, да и соседи могут поменяться, а забор останется.

➤ **Можно ли поставить забор, если сосед не согласен**

Если один из соседей не хочет устанавливать забор, заставить его нельзя. Но и запретить установку забора, соответствующего нормам и правилам, он не вправе. Разумеется, все затраты в этом случае берёт на себя инициатор строительства, ему и принадлежит построенный забор.

Когда сосед не против ограждения в принципе, но не хочет тратиться на постройку, можно согласовать с ним **установку забора по меже** (границе между участками). Но чтобы избежать возможных недоразумений и претензий, нужно сперва убедиться, что:

- участок имеет установленные границы (проведено его **межевание** в соответствии с действующим законодательством);
- забор располагается строго по линии этой границы (если есть сомнения, лучше пригласить кадастрового инженера для выноса точек земельного участка в натуру с установкой соответствующих меток — акт о выполнении таких работ послужит защитой в случае территориальных претензий);
- имеется подписанное согласие соседей на установку забора по межевой границе (в документе обязательно нужно указать все детали соглашения, включая расположение постройки и её параметры: высоту, материал и т.д.);
- забор сооружается таким образом, что его столбы (опоры) находятся на стороне участка инициатора постройки (это негласное правило, оно не регламентировано никакими документами, но является общепринятой практикой).

Если же достичь договорённостей не удалось (например, сосед вообще против ограждений и категорически отказывается подписывать согласие на установку забора), можно **возвести изгородь на своей территории, немного отступив от межи**. Правда, у такого решения есть минус: участок фактически уменьшается на ширину отступа. Кроме того, возникают риски споров и конфликтов — как из-за конструкции самого забора, так и из-за территории между ним и реальной границей участка.

➤ **Забор между соседями: кто платит за его ремонт или замену**

Любое имущество (и забор не исключение) нужно содержать: вовремя ремонтировать, устранять повреждения, а иногда и менять. Если забор между участками общий, этот вопрос лучше сразу включить в соглашение между соседями — договориться о распределении расходов на содержание и определить зону ответственности каждого.

Если забор принадлежит одному из соседей (он ставил конструкцию самостоятельно и полностью за свой счёт), то и содержать его он должен сам. При этом второй сосед не вправе самовольно сносить, перестраивать или как-то иначе изменять это сооружение. Если соседский забор не по душе, нужно либо договариваться о замене (обязательно фиксируя письменно все соглашения), либо устанавливать свой забор — на собственный вкус и на своей территории.

➤ **Какой должен быть забор между соседями**

Чаще всего споры между соседями возникают из-за высоты забора или материала, из которого он сооружён, хотя именно этот вопрос **СНиП** регламентирует довольно чётко: **та часть ограждения, что располагается между участками, должна быть сетчатой (или иной визуально проницаемой), высотой от 1,2 до 1,8 м.**

Старая редакция документа допускала и иные варианты, если есть письменное согласие соседей, согласованное с правлением СНТ. Теперь же, после **внесения поправок в 2023 году, установка глухого забора возможна только по наружным границам участка, со стороны улиц и проездов.**

Напомним, что формально этот документ регламентирует вопросы благоустройства территорий, отведённых для садоводческих товариществ, но на практике его нормы применяются ко всем типам земельных участков: фактически и забор в деревне между соседями, и забор между соседями на дачном участке сооружают по одним и тем же правилам.

➤ **Сосед поставил глухой забор: что делать**

Споры между соседями по вопросам благоустройства земельных участков (в том числе связанные с сооружением забора между ними) разрешаются либо переговорами (это называется досудебным порядком урегулирования споров), либо в суде.