

**Информация о применении ТКП 45-3.01-117-2008.
«Градостроительство. Районы усадебного жилищного
строительства. Нормы планировки и застройки»
в части размещения жилого дома, хозяйственных построек,
ограждение приусадебного участка, а также размещение
растений на приусадебном земельном участке.**

Размещение жилого дома, хозяйственных построек, ограждение приусадебного участка, а также размещение растений на приусадебном земельном участке должно осуществляться в соответствии с техническим кодексом установившейся практики ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки» (далее – ТКП 45-3.01-117-2008), вступившим в действие с 1 июля 2009 года, и на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа по согласованию с органами архитектуры и градостроительства.

Согласно пункту 3.9 раздела 3 «Термины и определения». ТКП 45-3.01-117-2008 хозяйственные постройки – это одноэтажные строения или сооружения нежилого назначения, размещаемые на приусадебном участке и предназначенные для обслуживания домовладения и земельного участка. В свою очередь, приусадебный участок рассматривается как земельный участок, на котором расположены усадебный жилой дом, хозяйственные постройки и ведется личное подсобное хозяйство (хозяйственная деятельность по производству сельскохозяйственной продукции). Площади и планировка хозяйственного двора, объем личного подсобного хозяйства, состав хозяйственных построек зависят от площади приусадебного участка и характера его использования в поселениях различных типов.

Нормы по размещению строений на участке.

Размещение жилого дома, хозяйственных построек и растений на территории приусадебного участка регламентировано подпунктом 6.2.8 ТКП 45-3.01-117-2008, в соответствии с которым от границ соседнего (смежного) участка отдельно стоящий жилой дом, пруд (или бассейн) следует размещать на расстоянии не менее 3 м, хозяйственные постройки, перголы и беседки (высотой не более 3 м) – на расстоянии не менее 1 м, вольеры с домашними

животными – не менее 4 м, площадки временного складирования строительных материалов (высотой складирования не более 3 м) – на расстоянии не менее 1 м.

Состав и площади застройки объектов приусадебного участка в зависимости от размера приусадебного участка регламентированы пунктами 6.2.5 и 6.2.6 ТКП 45-3.01-117-2008.

Хозяйственные постройки:

Подпункт 6.2.6 ТКП 45-3.01-117-2008 устанавливает, что на приусадебных участках более 0,10 га допускается размещение хозяйственных построек и сооружений с рекомендуемой общей площадью, не более: – сарай для содержания скота и птицы при максимальном личном хозяйстве – 45; – то же, при среднем – 25; – при минимальном – 15; – сарай для хранения хозяйственного инвентаря и топлива – 15; – хозяйственный навес – 15; – помещение для приготовления кормов для скота – 20 – летняя кухня – 10; – гараж – 25; – баня – 12; – теплица – 20; – погреб – 10; – летний душ – 6; – навозохранилище – 6; – уборная с мусоросборником – 3. Приведенные положения не означают, что невозможно строительство хозяйственных построек на участке площадью меньше десяти соток. В случае если площадь земельного участка меньше 6 соток, ТКП 45-3.01-117-2008 устанавливает возможность строительства хозяйственных построек общей площадью до 50 кв. м (всего на хозяйственные постройки), а площадью 6 соток и более – от 100 до 200 кв. м.

Справочно. В соответствии с пунктом 6.2.5 ТКП 45-3.01-117-2008 высота хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии (1 м) от установленной границы, разделяющей смежные приусадебные участки, от уровня земли до свеса двускатной или односкатной стропильной конструкции, а также до верха парапета или нестропильной конструкции (плоской кровли) со стороны смежного участка должна составлять не более 3 м. Расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая без содержания скота и птицы, гаража, бани), расположенных на соседних (смежных) участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м. Вместе с тем в таблице 4 ТКП 45-3.01-117-2008 на основании санитарных норм приведен перечень построек, к размещению которых на территории приусадебного участка устанавливаются более высокие

требования. Требования таблицы 4 ТКП 45-3.01- 117-2008 по величине санитарного разрыва от построек до зданий и сооружений не отменяют требований подпункта 6.2.8 ТКП 45-3.01-117-2008 в части размещения хозяйственных построек на настоянии не менее 1 метра от границы соседнего (смежного) земельного участка. Таким образом, при размещении построек, перечисленных в таблице 4, необходимо соблюдение двух нормативных показателей: расстояние до зданий и сооружений согласно таблице 4 и расстояние до границы соседнего (смежного) участка согласно подпункту 6.2.8 ТКП 45-3.01-117-2008.

Размещение деревьев, кустарников.

От границ соседнего (смежного) участка растения следует размещать на расстоянии не менее, м: – высокорослые (высотой более 3 м) – 3; – среднерослые (высотой до 3 м) – 2; – низкорослые (высотой до 2 м) – 1.

Ограждения.

Требования по устройству ограждения приусадебного земельного участка установлены подпунктом 7.5 ТКП 45-3.01-117-2008, в соответствии с которым к ограждению приусадебного участка должны предъявляться следующие параметры и требования: – высота ограждения устанавливается до 2 м, степень светопрозрачности – от 0 % до 100 % по всему периметру земельного участка. При наличии ограждения приусадебного участка, расположенного по установленной (геодезически) границе земельного участка со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка, проведение работ по устройству одним из владельцев соседних (смежных) приусадебных участков повторного ограждения (еще одного) является дублирующим ограждением. К дублирующему ограждению, возведенному вдоль линии границы со стороны соседнего или смежного участка, применяются те же параметры и требования, которые установлены к устройству ограждения по линии границы со стороны соседнего (смежного) участка. Таким образом, высота ограждения устанавливается до 2 м, степень светопрозрачности – от 0 % до 100 %.

Ограждение земельного участка в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-117- 2008 производится в пределах уставленных границ земельного участка, выделенного для строительства и

обслуживания жилого дома и не должно препятствовать обслуживанию земельных участков соседних (смежных) землепользователей. При рассмотрении вопроса ограждения земельного участка, который является принадлежностью части жилого дома, находящегося в общей долевой собственности, в целях ТКП 45-3.01-117-2008 применяется понятие приквартирный участок жилого дома. Ограждение вышеуказанного земельного участка осуществляется согласно следующим нормам и требованиям подпункта 7.5 ТКП 45-3.01-117-2008: при устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 м – при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 % до 100 % по всей высоте (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке собственниками, совладельцами смежных квартир). Принятые архитектурные решения ограждения приусадебного земельного участка подлежат согласованию с территориальными органами архитектуры и градостроительства.

При этом следует отметить, что выше указанные нормы обязательны для применения при проектировании проектов застройки земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания жилого дома. Строительство должно вестись строго в соответствии с разработанным и согласованным в установленном законодательством порядке. Это не значит, что в настоящее время необходимо всю существующую усадебную застройку подгонять под ныне действующие нормативы.

Если владелец домовладения решил, что смежный землепользователь нарушает его права, разместив свои постройки, сооружения, объекты растительного мира, с нарушением выше перечисленных норм, то за защитой своих прав и интересов он может обратиться в суд, если с момента, когда им было установлено нарушение, прошло более трех лет.

Участок есть, а дома на нем еще нет: как не допустить изъятия участка.

Вы стали счастливым собственником земельного участка для строительства жилого дома или дачи (далее — дом). Следующий шаг — это непосредственно строительство. Однако не всегда удается построить дом быстро, а сроки для этого ограничены. В таком случае возникает вопрос: что можно сделать, чтобы увеличить срок и не допустить изъятия земельного участка?

Сроки строительства.

Строительство дома на предоставленном для этого земельном участке необходимо завершить в течение трех лет с даты государственной регистрации права собственности на участок. Датой государственной регистрации права собственности на земельный участок будет дата приема документов, представленных для осуществления регистрации. При этом завершением строительства дома считается возведение фундамента, стен и крыши дома независимо от ввода его в эксплуатацию. Однако, если вы не успеваете построить дом в трехлетний срок, есть варианты: продлить срок строительства; законсервировать строительство.

Продление сроков строительства.

Если по уважительной причине (например, тяжелое материальное положение, болезнь, отсутствие в Беларуси) вы не успеваете достроить дом вовремя, то местный исполнительный и распорядительный орган (далее — райисполком) может продлить срок строительства, но не более чем на два года. Для этого необходимо обратиться в Речицкий районный исполнительный комитет (служба «одно окно») не ранее 6 месяцев и не позднее 2 месяцев до завершения трехлетнего срока строительства с заявлением, в котором будет указана уважительная причина для такого продления.

Продление сроков строительства является административной процедурой, регламентированной подпунктом 9.3.5 пункта 9.3 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 (далее - Перечень № 200). Данная

административная процедура осуществляется в течение 15 дней с момента подачи заявления. Процедура осуществляется бесплатно. Однако следует помнить, что право на продление указанного срока строительства жилого дома, дачи может быть реализовано только один раз.

Консервация не законченного строительством дома.

Когда по объективным причинам вы не имеете возможности продолжить строительство и закончить его в срок, то вы обязаны провести консервацию не законченного строительством жилого дома. Вместе с тем вы обязаны благоустроить земельный участок. При этом при продлении сроков строительства дома строительство можно не останавливать, при консервации стройка должна быть остановлена на весь период консервации. Консервация проводится на срок не более трех лет. При этом она может быть осуществлена в отношении конкретного объекта строительства только один раз. При консервации вам надо принять меры:

- по обеспечению сохранности от разрушения конструктивных элементов и результатов выполненных строительного-монтажных работ;
- по обеспечению сохранности неиспользованных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, приобретенных для строительства дома;
- по благоустройству земельного участка, на котором проведена консервация дома.

В частности, надо засыпать траншеи и ямы, вывезти строительный мусор, регулярно скашивать траву. Когда работы по подготовке к консервации будут закончены, необходимо обратиться в службу «одно окно» с заявлением об осуществлении консервации. Выдача подписанного акта проверки осуществления консервации не законченного строительством дома, а также благоустройства земельного участка, на котором произведена консервация такого дома, является административной процедурой, регламентированной подпунктом 9.3.6 пункта 9.3 Перечня № 200. Данная административная процедура осуществляется в течение одного месяца с момента подачи заявления. Процедура осуществляется бесплатно. Проверка осуществления консервации не законченного строительством дома, а также благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация такого дома, производится

комиссией, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, в месячный срок с даты регистрации заявления.

Дата подписания акта является датой, с которой не завершенный строительством жилой дом считается законсервированным.

Пари этом трехлетний срок строительства дома на период консервации приостанавливается. Например, если вы законсервировали стройку спустя два года после начала строительства, то после окончания консервации у вас остается еще один год, чтобы достроить дом.

Когда вы примете решение о прекращении консервации дома и возобновлении строительства, надо письменно уведомить об этом исполком. Дата получения такой информации исполкомом будет основанием для возобновления течения сроков строительства.

Один и тот же дом можно сначала законсервировать, а если после завершения консервации вы не будете успевать его достроить в срок, — обратиться за продлением сроков строительства.

Самовольное строительство.

Жителями города Речица и Речицкого района активно ведутся строительство и реконструкция жилых домов, хозяйственных построек с оборудованием их отоплением, водопроводом, канализацией, централизованной подачей газа. Желание обустроить свое жилье, создать достойные современные условия проживания для себя и своих близких нормальное желание. Но при осуществлении своих строительных планов можно попасть в неприятную ситуацию, которая не только доставит массу хлопот, но и приведет к значительным финансовым тратам. Одно из основных нарушений, с которым чаще всего сталкивается застройщик — это самовольное строительство. Согласно статье 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь, под самовольным строительством понимается деятельность лица по созданию или изменению недвижимого имущества путем строительства, реконструкции (пристройки, надстройки, перестройки) капитального строения (здания, сооружения), если она осуществлена:

- 1) на самовольно занятом земельном участке;
- 2) на земельном участке, используемом не по целевому назначению либо предоставленном государственным органом, не имеющим

полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона, и (или) предоставленном с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется его проведение;

3) без получения необходимых разрешений на строительство, реконструкцию либо без проектной документации в случаях, когда необходимость ее подготовки предусмотрена законодательством, либо с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Как и было предусмотрено законодательством ранее, лицо, которое осуществило самовольное строительство, не приобретает права собственности на него – не вправе пользоваться или распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Такая же норма распространяется на лицо, являющееся законным приобретателем (купившее, получившее в дар, арендуемое на законных основаниях и т.п.). Самовольное строительство должно быть немедленно приостановлено. В соответствии со статьей 21.12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, самовольное строительство влечет наложение штрафа в размере от двадцати до пятидесяти базовых величин, на индивидуального предпринимателя — от двадцати до ста базовых величин, а на юридическое лицо — до пятисот базовых величин.

Для любого строительства в первую очередь необходимо иметь зарегистрированный в установленном порядке земельный участок. Право на земельный участок должно подтверждаться свидетельством о государственной регистрации в отношении земельного участка или государственным актом на земельный участок. Осуществлять строительство на земельном участке, не имеющем государственной регистрации, запрещено. Самовольная постройка в этом случае подлежит сносу. Если у застройщика правоустанавливающие документы на земельный участок оформлены в соответствии с действующим законодательством, нельзя пользоваться правилом, мол, земля моя: как хочу, так и строю, что зачастую и происходит. Размещение построек на

предоставленном земельном участке регламентируется различными нормативными актами. При этом учитываются градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные и иные нормы. Сам застройщик не в силах разобраться и учесть все нюансы. Постройка, возведенная с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, подлежит сносу. Для определения возможности размещения той или иной постройки владелец земельного участка должен обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган за разрешением на проектирование и строительство. Данное разрешение выдается заявителю бесплатно. После получения разрешения местного исполнительного и распорядительного органа застройщик обращается в проектную организацию, которая на платной основе изготовит проектную документацию и согласует ее в установленном законодательством порядке. Именно проектом будет предусмотрено размещение постройки в соответствии с желанием застройщика и требованиями градостроительных и строительных норм и правил. Только при наличии разрешения на строительство и проектной документации, согласованной в установленном порядке, можно приступать к строительству. Если в процессе строительства застройщик решил что-то изменить в своей постройке, то данные изменения сначала необходимо откорректировать в разрешительной и проектной документации, определив возможность данных изменений в соответствии с требованиями законодательства. Придется снова идти к проектировщику, так как при существенных отклонениях от разработанного проекта постройка приобретет статус самовольной. Если же так произошло, что собственник участка без разрешительной и проектной документации возвел самовольную постройку, законодательством предусмотрена процедура ее узаконивания.

В соответствии с Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.12.2007 №1802, постоянно действующая комиссия по заявлению застройщика проведет обследование самовольной постройки. При обследовании самовольной постройки комиссия обращает внимание на ее расположение по отношению к другим строениям, техническое и эстетическое состояние, состояние систем отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации. По результатам

работы комиссии выдается заключение о возможности сохранения самовольной постройки, а при существенных нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, самовольная постройка подлежит сносу. На основании заключения комиссии местный исполнительный комитет принимает решение, которым разрешается регистрация постройки, либо устанавливаются сроки, в которые самовольная постройка должна быть снесена. Независимо от решения местного исполнительного комитета о сносе либо сохранении самовольной постройки лицо, осуществившее самовольное строительство, привлекается к административной ответственности по статье 21.12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

Вниманию граждан – застройщиков многоквартирных, блокированных жилых домов

Речицкий районный исполнительный комитет обращает внимание на недопустимость эксплуатации возведенных (реконструированных) многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых капитальных построек без их приемки в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Для получения утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию застройщику необходимо подать в местные исполнительные и распорядительные органы (служба «одно окно», ул. Советская, 80) заявление с приложением документов, указанных в подпункте 9.3.4 пункта 9.3 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200.

Сообщаем, что в случае выявления фактов эксплуатации завершенных строительством (реконструкцией) объектов строительства, не введенных в эксплуатацию в установленном порядке, Речицким районным исполнительным комитетом указанные застройщики будут привлекаться к административной ответственности в соответствии со статьей 21.6 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.