

## **Кадастровая палата напомнила правила строительства гаражей на приусадебных участках**

Специалисты Кадастровой палаты по Уральскому федеральному округу подготовили краткий ликбез по основным требованиям при возведении гаража на участке под строительство жилого или садового дома.

На принадлежащем собственнику участке можно возводить любые строения с соблюдением требований действующего законодательства. Гараж относится к вспомогательным постройкам. Но это не означает, что его можно поставить как угодно и где угодно. Так, при строительстве необходимо соблюдать нормы противопожарной безопасности, расстояния от забора до гаража и соседских построек, которые возведены или строятся.

Обычно гараж требуется размещать по одной линии с фасадом дома без выступа за его пределы. Также допустимо построить гараж по границе земельного участка, выходящей на красную линию. Кроме того, на приусадебном участке допускается размещение гаража для одного грузового автомобиля грузоподъемностью не более 3,5 тонн.

Строительные нормы и правила (СНиП) регламентируют расстояния при строительстве гаража от забора, от соседского строения и красной линии. В этом случае имеет значение право первого застройщика. Если на соседнем участке нет строений, гараж можно поставить на расстоянии 1 метра от забора. При этом необходимо уточнить у соседа наличие утвержденного плана застройки. Если у соседа уже есть утвержденных план, это приравнивается к началу строительства и в этом случае (также как при наличии построек) придется отступить 6 метров от ближайшего планируемого строения.

Планируя застройку участка, нужно заранее взять в муниципальном образовании выписку из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) или градостроительный план земельного участка. В нем должны быть указаны допустимый высотный регламент и площадь застройки основными и вспомогательными зданиями.

Нормативов, прямо указывающих на максимальные размеры гаража не существует. Однако, если площадь гаража будет больше дома или установленных норм, существуют риски, что право на такую постройку не зарегистрируют.

Построить гараж независимо от того, есть на участке дом или нет - можно. Однако для регистрации права собственности на гараж необходимо будет представить сведения об основном объекте - доме, чтобы доказать вспомогательные функции гаража. При отсутствии на участке жилого дома в регистрации права на гараж будет отказано. Если гараж возводится с целью выкупа арендуемой у государства земли, в выкупе участка также будет отказано, так как не достигнута цель предоставления участка в аренду, а именно – строительство жилого дома.

Поэтому, если участок выделен под строительство жилого или садового дома, рекомендуется вначале возводить сам дом, а уже потом - вспомогательные строения.