

Правовой разбор: требования соседа о переносе беседки и изменении ската крыши на основании СП 53.13330

1. Постановка вопроса

На земельном участке собственника возведена беседка лёгкой конструкции на сваях. Со слов правообладателя, расстояние от беседки до забора соседа — «чуть менее метра», свес крыши (30 см) направлен в сторону соседа, от края ската до забора — около 70 см. При этом сосед установил забор не по границе, внесённой в ЕГРН: забор смещён в сторону беседки примерно на 2 метра от юридической границы. Сосед также поднял рельеф своего участка примерно на 30 см. Требования соседа — отодвинуть беседку и изменить скат крыши — мотивированы ссылкой на СП 53.13330 (свод правил о планировке и застройке садоводческих территорий).

Необходимо определить, правомерны ли такие требования, с учётом того, что:

- сосед сам нарушил границы при установке забора;
- расстояние от беседки до юридической границы, а не до фактического забора, превышает 1 метр;
- вода с крыши на участок соседа не попадает;
- непосредственно за забором у соседа отсутствуют постройки и дорожки.

2. Нормативная база и применимые правила

2.1. СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»

СП 53.13330.2019 (действует с 01.01.2020, ранее — СНиП 30-02-97*, СП 53.13330.2011) устанавливает требования к планировке и застройке садовых, огородных и дачных участков. В числе ключевых положений:

- **Минимальные расстояния от построек до границы соседнего участка.**

В соответствии с п. 6.7 СП 53.13330.2019 (в редакции, соответствующей ранее действовавшему СНиП 30-02-97) *расстояние от хозяйственных построек до границы соседнего земельного участка должно быть не менее 1 метра**; от жилого строения/дома — не менее 3 метров.

- **Организация стока воды со скатов крыш.** Согласно п. 6.8 СП 53.13330.2019 (в ранее действовавшей редакции — аналогичное правило),

скат крыши жилого строения (и иных строений) должен быть организован таким образом, чтобы исключить попадание атмосферных вод на соседний участок.

Указанные расстояния измеряются от стены (цоколя, фундамента) постройки до границы соседнего участка, определённой в установленном порядке (по данным ЕГРН или по результатам межевания). Выступы крыши (свесы) при измерении этого расстояния, как правило, не учитываются, однако и при учёте свеса в данном случае расстояние до юридической границы остаётся больше нормативного.

2.2. Обязательность СП и значение для судебной практики

СП 53.13330.2019 включён в систему технического регулирования в строительстве. Его применение является обязательным в части, обеспечивающей соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (перечни утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815).

Однако положения СП о минимальных отступах до границ смежных участков и о направлении скатов крыш носят, по общему правилу, характер **рекомендательных санитарно-бытовых норм**. Нарушение этих требований само по себе не является безусловным основанием для удовлетворения иска соседа: для защиты нарушенного права необходимо доказать **реальное нарушение прав и охраняемых законом интересов** соседа (ст. 304 ГК РФ). Суды при рассмотрении споров между соседями учитывают СП в совокупности с иными доказательствами, в том числе с фактическим расположением границ и наличием/отсутствием негативных последствий.

2.3. Значение государственной регистрации границ в ЕГРН

В силу ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения ЕГРН являются официальным источником информации о границах земельного участка. Местоположение границ считается установленным в соответствии с данными ЕГРН, если они внесены в реестр.

Фактическое ограждение (забор), установленное с отступлением от юридической границы, **не изменяет границ участка** и не создаёт для нарушителя правовых преимуществ. Забор, расположенный на территории соседнего участка, считается самовольным занятием чужого земельного

участка (ст. 60, 76 Земельного кодекса РФ) и может быть снесён по требованию правообладателя.

3. Анализ правомерности требований соседа

3.1. От какой границы отсчитываются минимальные расстояния: от юридической или от забора?

Сосед, требуя переноса беседки, исходит из расстояния до своего забора. Однако забор установлен с нарушением — на 2 метра ближе к беседке, чем граница по ЕГРН. Следовательно:

- если забор стоит на 2 метра **вглубь участка соседа** от юридической границы (то есть сосед «отступил» от границы, но не в сторону беседки), расстояние от беседки до юридической границы будет больше, чем до забора. Но из описания следует обратное: забор «ближе к беседке», значит он находится **на территории владельца беседки**, то есть с захватом чужого участка;
- в обоих случаях для определения соответствия постройки нормативам значение имеет только **юридическая граница**, зафиксированная в ЕГРН.

Исходя из условия: - расстояние от края ската до фактического забора — 70 см; - забор смещён внутрь участка владельца беседки на 2 метра от юридической границы; - следовательно, расстояние от края ската до юридической границы — $70 \text{ см} + 200 \text{ см} = \mathbf{270 \text{ см} (2,7 \text{ м})}$; - расстояние от стены беседки (с учётом свеса 30 см: $70 + 30 = 100 \text{ см}$ до забора) до юридической границы — $100 \text{ см} + 200 \text{ см} = \mathbf{300 \text{ см} (3 \text{ м})}$.

Таким образом, даже при учёте свеса крыши беседка расположена на расстоянии **2,7—3 метра от юридической границы**, что существенно **превышает** минимально допустимый 1 метр для хозяйственных построек по СП 53.13330.

Вывод по данному аспекту: требования соседа о переносе беседки основаны на неверном определении границы. Расстояние от беседки до фактического забора не имеет правового значения, поскольку забор возведён с нарушением.

3.2. Является ли беседка объектом, в отношении которого применяются требования СП о расстоянии 1 метр?

СП 53.13330 оперирует понятием «хозяйственные постройки» (сарай, бани, теплицы, навесы, гаражи и т.п.). Беседка лёгкой конструкции на сваях, не

имеющая заглублённого фундамента, по смыслу ст. 1 Градостроительного кодекса РФ может быть отнесена к **некапитальным строениям** (объектам, которые не являются объектами капитального строительства). Формально требования СП о минимальных отступах могут распространяться на любые строения и сооружения, однако даже при самом строгом подходе расстояние до юридической границы здесь соблюдено.

Если же беседка будет признана капитальным строением (что маловероятно при отсутствии фундамента и лёгкой конструкции), для хозяйственных построек действует тот же минимальный отступ — 1 метр, который также соблюден.

3.3. Правомерно ли требование изменить скат крыши?

Смысл нормы о направлении ската крыши — предотвращение попадания дождевых и талых вод на территорию соседнего участка. Нарушение будет иметь место, если:

- вода со ската фактически попадает на участок соседа (за границу);
- создаётся реальная угроза такого попадания с учётом рельефа и расположения строений.

В рассматриваемой ситуации: - свес крыши составляет 30 см, от края ската до забора — 70 см, до юридической границы — 2,7 м; - сосед поднял свой участок на 30 см. При таком рельефе поверхностные воды **не могут стекать с участка владельца беседки на более высокий участок соседа**; наоборот, вода с участка соседа будет стекать в сторону более низкого участка; - отсутствуют доказательства, что вода попадает на участок соседа (за забором нет построек и дорожек, которым мог бы быть причинён вред).

При таких обстоятельствах требование об изменении ската крыши не имеет под собой фактического обоснования: нарушение прав соседа отсутствует.

3.4. Недопустимость защиты прав, основанных на собственном нарушении

Сосед сам нарушил земельное законодательство, установив забор не по границе и заняв часть чужого участка. В соответствии с п. 3 ст. 76 Земельного кодекса РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам без возмещения затрат, произведённых нарушителем. Кроме того, п. 1 ст. 10 ГК РФ устанавливает запрет на осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также на недобросовестное осуществление прав.

Сосед, создавший ситуацию, при которой его забор находится на расстоянии менее 1 метра от беседки, не может ссылаться на собственное нарушение как на основание для ущемления прав владельца беседки. Удовлетворение такого иска противоречило бы принципу эстоппель (никто не может извлекать преимущество из своего незаконного поведения).

3.5. Судебная практика и правовые позиции

Суды, разрешая споры о минимальных отступах, в первую очередь исследуют:

- местоположение юридической границы земельных участков (по данным ЕГРН, межевому плану);
- фактическое расположение забора и строений относительно этой границы;
- наличие реального нарушения прав истца (подтопление, затенение, невозможность обслуживания построек и т.п.);
- добросовестность сторон.

Пример из предоставленной практики: Пушкинский городской суд Московской области (решение по делу № 2-568/2011) отказал в иске об обязанности отремонтировать дорогу, установив, что смещение дороги вызвано действиями самого истца, перенёсшего забор в сторону земель общего пользования. Суд указал, что требование не основано на законе, когда истец сам создал нарушение.

В аналогичных спорах о переносе заборов и строений суды также исходят из того, что лицо, самовольно занявшее чужой участок, не вправе требовать соблюдения отступов от незаконно установленного ограждения.

4. Конкурирующие версии и условия, при которых требования соседа могли бы быть признаны обоснованными

Версия 1 (основная): требования неправомерны

Применяется при обстоятельствах, описанных в вопросе: забор не соответствует ЕГРН, беседка от юридической границы удалена более чем на 1 метр, вода на участок соседа не попадает. В этом случае иск соседа не подлежит удовлетворению.

Версия 2 (исключение): если фактический забор признан юридической границей

Если сосед открыто и непрерывно владел полосой земли за забором как своей в течение срока приобретательной давности (15 лет) либо если границы участков были уточнены и забор стал соответствовать ЕГРН в результате судебного акта или межевания, то расстояние от беседки до границы может оказаться менее 1 метра. В этом случае требование соседа о переносе беседки может быть признано правомерным. Однако в описанной ситуации границы по ЕГРН не изменены, поэтому данная версия не применяется.

Версия 3: формальный подход без учёта фактического нарушения

Некоторые суды при ссылке на СП 53.13330 формально проверяют только расстояние до границы, не оценивая реальное попадание воды или негативное воздействие. Если по какой-то причине будет установлено, что беседка находится на расстоянии менее 1 метра именно от юридической границы (например, из-за ошибки в описании), иск соседа может быть удовлетворён даже без доказательства реального ущерба. Но по описанным данным этого нет.

Версия 4: требования в связи с противопожарными расстояниями

Если беседка и забор (или строения соседа) выполнены из горючих материалов, сосед может ссылаться на противопожарные разрывы, предусмотренные СП 4.13130.2013. Однако для лёгкой беседки и при расстоянии до границы около 3 м такие требования, как правило, соблюдаются либо не применяются ввиду отсутствия капитальных строений соседа в непосредственной близости. В вопросе указано, что за забором нет построек, поэтому противопожарный риск минимален.

5. Практические рекомендации владельцу беседки

- 1. Зафиксировать границу по ЕГРН.** Заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках земельного участка и при необходимости провести межевание с установлением границ в натуре.
- 2. Зафиксировать нарушение соседом границ.** Составить акт о местоположении забора (желательно с привлечением кадастрового инженера), сделать фотографии, при необходимости направить соседу письменную претензию о сносе (переносе) забора на юридическую границу.

3. **Не поддаваться на устные требования.** Если сосед обратится в суд, представить доказательства: - что беседка расположена на расстоянии не менее 2,7 м от юридической границы; - что забор установлен соседом с нарушением; - что вода со ската крыши не попадает на участок соседа (схема рельефа, акт осмотра, заключение специалиста при необходимости).
4. **При встречном иске** — заявить требование об устранении препятствий в пользовании земельным участком и обязанности соседа перенести забор за счёт соседа (ст. 304 ГК РФ, ст. 60 ЗК РФ).

6. Итоговый вывод

Требования соседа о переносе беседки и изменении ската крыши, основанные на СП 53.13330, **неправомерны** при следующих обстоятельствах:

- минимальные отступы отсчитываются от юридической границы земельного участка, а не от фактически установленного забора;
- забор соседа стоит с нарушением границ ЕГРН (смещён на 2 м в сторону беседки), а беседка расположена на расстоянии около 3 м от юридической границы, что соответствует требованию о 1 метре для хозяйственных построек;
- требование об изменении ската крыши необоснованно, поскольку вода с крыши не попадает на участок соседа, и участок соседа выше, что исключает сток воды в его сторону;
- сосед не вправе требовать соблюдения отступов от забора, установленного им самим с нарушением закона.

Если сосед обратится в суд, при подтверждении изложенных фактов в удовлетворении его иска, по всей вероятности, будет отказано. Владелец беседки вправе также предъявить встречный иск о переносе забора на границу, установленную в ЕГРН.

7. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ, ст. 10, 209, 263, 304.
2. Земельный кодекс РФ, ст. 40, 60, 76.
3. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1 (понятия объекта капитального строительства), ст. 51.
4. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

-
6. СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (п. 6.7, 6.8), ранее — СНиП 30-02-97* и СП 53.13330.2011.
 7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) — при необходимости оценки инженерных коммуникаций.
 8. Судебная практика: решение Пушкинского городского суда Московской области от 26.01.2011 по делу № 2-568/2011; апелляционное определение Смоленского областного суда от 05.09.2017 по делу № 33-2986/2017.
-

Настоящий документ носит информационно-аналитический характер и не заменяет консультацию юриста применительно к конкретным обстоятельствам дела.