

I. Норми для розташування сараю.

Сарай - нежитлове господарське підсобне приміщення, що може використовуватися як побутове, складське приміщення, для розміщення худоби тощо.

Норми розміщення господарських будівель біля житлового будинку визначаються в Державних будівельних нормах "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" 360-92, затверджених наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 17 квітня 1992 року № 44.

Так, у містах і селищах міського типу на присадибних ділянках при дотриманні санітарних протипожежних і будівельних норм можуть бути розміщені господарські будівлі. Господарські будівлі для утримання худоби, інших тварин і птиці допускаються в селищах міського типу, а також у міських районах садибного житлового будівництва, де згідно з нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування та державного нагляду дозволено їх утримання. Розташування цих будівель на присадибних ділянках слід виконувати відповідно до місцевих правил забудови для сільських населених пунктів.

Розміщення господарських будівель по лінії забудови з житловими будинками не допускається. Відстань між житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами слід приймати відповідно до санітарних норм, що наведені нижче, але не менше протипожежних норм.

Будівлі та споруди	Господарські будівлі сараї для худоби,свійських тварин та птахів,площею до 50 кв. м (відстань, м)
Житлові будинки та літня кухня	15
Питний колодязь	20

II. Норми для розташування вигрібної ями.

Державними санітарними нормами та правилами утримання території населених місць, затвердженими Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17 березня 2011 року № 45 (Наказ набирає чинності з 01 січня 2012 року) визначено, що **вигрібна яма (вигріб)** – це інженерна споруда у вигляді поглиблення в землі, виконана з водотривкого матеріалу, призначена для збирання та зберігання рідких відходів, наземна частина

якої обладнана щільно прилягаючою кришкою та решіткою для відокремлення твердих відходів.

Відповідно до п. 2.22. вказаних Державних санітарних норм вигреби повинні бути віддалені від меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м.

Місце розміщення вигребу на присадибній ділянці та відстань від нього до власного житлового будинку визначає власник цього будинку з додержанням правил добросусідства.

Спірні питання щодо місць розміщення вигребів на території присадибної ділянки розглядаються у порядку вирішення земельних спорів згідно з законодавством.

Земельні спори - поширена ситуація в бізнес-практиці України. Тому будьте готові відстоювати свої права на землю в судовому порядку.
Причини цього в наступному:

- Лише близько 4% земель, що перебувають під промисловими підприємствами, оформлені згідно з чинним законодавством України.
- Державний земельний кадастр в Україні тільки формується, в результаті чого часто виникають накладення меж земельних ділянок і, як наслідок, - межові спори;
- Поширена практика рейдерських захоплень земельних ділянок;
- Державні органи скасовують свої рішення і ставлять під сумнів права власності на землю;
- Безпідставно нараховуються великі суми плати за землю, штрафів та інших стягнень.

Крім цього, у Вас можуть виникнути проблеми, що стосуються:

- Незаконного використання земельної ділянки,
- Вилучення з чужого незаконного володіння,
- Реєстрації,
- Придбання або відчуження земельних ділянок,
- Оренди або суборенди земельних ділянок,
- Визнання недійсними рішень державних органів земельних ресурсів та інше.

Навіть якщо Ви маєте великий досвід ведення судових справ або користується послугами досвідчених юристів, без землевпорядників та фахівців земельного права відстояти свою позицію в земельній сфері вкрай складно - доводиться враховувати великий обсяг законодавчих актів із земельних питань (53 закони і більше 500 підзаконних актів) і практику їх застосування, яка, до речі, може відрізнятися навіть у різних районах однієї області (!).

В умовах нецентралізованого водопостачання вигреби на території присадибної ділянки повинні бути віддалені від індивідуальних колодязів і каптажів джерел на відстань не менше 20 м, при цьому відстань від вигребів до громадських колодязів і каптажів джерел повинна бути не менше 50 м. При цьому слід враховувати напрямок схилу ділянки.

II. Норми для розташування паркану.

Згідно з п.3.19* ДБН 360-92 "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" поверховість забудови, граничні розміри житлових будинків, площа забудови, вимоги до господарських будівель, їх складу, **огорожі ділянок**, благоустрою території **встановлюються місцевими правилами забудови**. Розроблення таких правил та їх затвердження здійснюється відповідно до норм Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності».

У разі, якщо через відсутність таких правил питання огорожі ділянок залишається неврегульованим, внаслідок чого можуть виникати конфлікти з питання влаштування парканів, їх конструкцій, для вирішення конкретної ситуації можуть застосовуватись положення Земельного кодексу України щодо добросусідства. В той же час, слід враховувати, що в будь-якому випадку, огорожа присадибної ділянки не повинна виступати за червону лінію вулиці.



<http://zem.ua>



Норми розміщення господарських будівель біля житлового будинку

ВОЗНЕСЕНСЬКИЙ МІСЦЕВИЙ ЦЕНТР З НАДАННЯ БЕЗОПЛАТНОЇ
ВТОРИННОЇ ПРАВОВОЇ ДОПОМОГИ
м. Вознесеньк, вул. Київська 26А,
тел. +380 98 65 23 131