

Правила возведения и пользования садовыми постройками



Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток

Резолюция Собрания делегатов от 28 марта 2003 г., последние изменения внесены резолюцией от 4 мая 2013 г.

1. Область применения

Правила возведения и пользования садовыми постройками являются обязательными строительными нормами для арендаторов, входящих в Объединение садоводов-любителей ганзейского города Росток, в отношении строительства/изменения/расширения/обновления садовых построек и иных сооружений. Они являются неотъемлемой частью договора аренды садового участка и обязательны для исполнения договаривающимися сторонами. На мероприятия по техническому обслуживанию эти правила не распространяются.

2. Правовая основа и правовые нормы

- 2.1 Федеральный закон о садовых участках (BKleingG) от 28 февраля 1983 года (BGBl. I стр. 210) в действующей редакции.
- 2.2 Строительные нормы земли Мекленбург — Передняя Померания (LBauO M-V) с изменениями от 18 апреля 2006 г. (GVOBl. Апрель 2006 г. (GVOBl. M-V стр. 102) в действующей редакции.
- 2.3 Строительные нормы и правила (BauGB) в новой редакции от 27 августа 1997 г. (BGBl. I стр. 2141) в действующей редакции.
- 2.4 Закон о водных ресурсах (WHG) с изменениями от 19 августа 2002 г. (BGBl. I р. 3245) в действующей редакции.
- 2.5 Закон о водных ресурсах земли Мекленбург-Передняя Померания (LWaG) от 30 ноября 1992 г. (GVOBl. р. 669) в действующей редакции.
- 2.6 Постановление о порядке поддержания порядка и инспектирования земли Мекленбург — Передняя Померания (KÜO) от 13 декабря 2009 г. в действующей редакции.
- 2.7 Кроме того, действуют соглашения генерального договора аренды, административного соглашения, договора аренды земельного участка и рамочные правила садоводства Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток.

3. Соблюдение норм публичного права

Постройки на садовых участках в соответствии с BKleingG являются иными проектами, которые не требуют разрешения в соответствии с § 61 LBauO. Однако освобождение от необходимости получения разрешения не влияет на обязанность соблюдать публично-правовые нормы. В случае нарушения условий договора аренды (в данном случае нарушение установленных размеров строений или возведение дополнительных строений) арендодатель имеет право на демонтаж или вывоз в соответствии с § 550 BGB. Арендодателем является не только владелец садового участка, но и Объединение садоводов-любителей ганзейского города Росток и входящие в него объединения в той мере, в какой они уполномочены заключать временные договоры аренды. Если арендодатель в судебном порядке получил решение районного или областного суда о демонтаже или сносе, он может добиться исполнения своего требования путем принудительного исполнения (§§ 704 и далее ZPO).

Строительное управление ганзейского города Росток может потребовать частичного или полного демонтажа таких сооружений, которые были возведены или изменены в нарушение публично-правовых норм. Права правления товарищества в соответствии с BKleingG § 9 (1) Pkt. 1 и §§ 4 (2) и 7 (1) договора аренды садового участка не изменяются. Объединение садоводов-любителей ганзейского города Росток проверяет соответствие строительных мероприятий вышеупомянутым правовым основам и положениям до их реализации в соответствии с настоящими правилами и дает свое разрешение при регистрации.

4. Садовая постройка

4.1. Размер и оборудование

В саду разрешается построить простое строение площадью не более 24 м², включая крытую зону отдыха на открытом воздухе. Если площадь участка меньше 240 м², размер строения не должен превышать 10 % от площади участка. По своему характеру оно не должно быть пригодно для постоянного проживания, в частности по своему оборудованию и обстановке [§ 3 (2) BKleingG]. Для вновь созданных садовых участков действуют утвержденные планы застройки, разрешения на строительство и положения настоящих правил. Однако подтвержденный план застройки может предусматривать другие требования к разрешению.

4.2. Площадь основания и высота

Площадь основания — это площадь сада, покрытая строением, включая крытую зону отдыха на открытом воздухе. Это площадь, покрываемая вертикальным контуром строения. Выступы крыши, которые служат исключительно для защиты строения от дождя, не учитываются (например, 30 см и в районе главной входной двери строения не более 60 см). Допустимая высота строения определяется в соответствии с § 3 абз. 2 BKleingG, согласно которому строения не могут быть пригодны для постоянного проживания. Высота карниза не должна превышать 2,75 м, а высота конька не должна превышать 3,25 м для односкатных крыш и 3,60 м для двускатных крыш. (Эскиз см. в Приложении 1)

4.3. Простая конструкция

Строения разрешены только в виде одноэтажных построек. Не разрешается строить подвал под строением (см. OVG города Бремен, решение от 05.05.1981). Разрешается использовать недоступную для прохода яму объемом 1 м³ и максимальной глубиной 0,5 м. Допускается только строение простой конструкции, т. е. с использованием недорогих строительных материалов и компонентов с конструктивно простыми отделочными мерами (например, дерево или кирпич), соответствующими функции строения. Толщина стен может соответствовать максимум 24 см кирпичной кладки. Полная теплоизоляция, аналогичная теплоизоляции жилых зданий, не допускается. Следует избегать использования дорогостоящих материалов.

4.4. Дизайн

Строения должны быть спроектированы с точки зрения формы, масштаба, соотношения массы здания и его компонентов друг с другом, материала и цвета таким образом, чтобы они не выглядели уродливо. Они должны гармонировать с окружающей средой таким образом, чтобы не нарушать уличный, городской или ландшафтный пейзаж и не мешать их использованию по назначению.

4.5. Непригодность для постоянного проживания

Строения могут быть оборудованы таким образом, чтобы в них можно было находиться лишь временно. Использование строения по назначению заключается в хранении садового инвентаря и огородной продукции, а также в кратковременном пребывании арендатора и его семьи в саду. Эта функция строения определяет, какое оборудование и предметы обстановки разрешены, а какое нет.

4.6. Разрешается следующее:

- подключение строения к водопроводной сети садового товарищества с предоставлением заключения/разрешения по водному праву от Управления по охране окружающей среды, Департамента водного хозяйства для садового товарищества в отношении отвода сточных вод;
- подключение строения к электросети садоводческого товарищества;
- сухой туалет, например туалет для мусора, — при условии тщательного компостирования гнилых материалов — или испарительный туалет для ускоренного биологического превращения фекалий в сухие вещества;
- небольшое очистное сооружение или бессточная яма с разрешенной утилизацией, если на это есть разрешение/согласие Управления по охране окружающей среды, Департамента водного хозяйства для садоводческого товарищества в отношении отвода сточных вод;
- использование солнечных систем площадью до 1 м² для нагрева технической воды.

4.7. Не допускается следующее:

- террасы с крышей, превышающие разрешенный размер строения 24 м²; соответствующие участки террасы могут быть оборудованы выдвижным навесом для обеспечения необходимой защиты от солнца;
- подключение строения к системам газоснабжения и централизованного теплоснабжения;
- подключение строения к водопроводной сети товарищества, если в отношении отвода сточных вод не имеется соответствующего заявления/разрешения от Управления по охране окружающей среды, Департамента водного хозяйства для садоводческого товарищества;
- подключение строения к общественной канализационной сети;
- бессточные ямы или небольшие очистные сооружения, если на это нет разрешения водного законодательства от Управления по охране окружающей среды, Департамента водного хозяйства;

- эксплуатация химических туалетов;
 - установка и эксплуатация душевых кабин и ванн;
 - установка и эксплуатация стиральных и посудомоечных машин;
 - подключение к системам проводной телефонной связи;
 - антенные системы на высоте более 1,0 м от конька;
 - стационарные системы отопления, дымоходы и системы отвода дымовых газов для отопления или горячего водоснабжения.
- 4.8 **Зоны свободного пространства для строения (альтернатива — навесы и т. д.)**
Расстояние от строения до строения должно составлять не менее 5 м. Это соответствует противопожарным требованиям государственных строительных норм и правил. Расстояние между строением и границей сада должно составлять не менее 2,50 м. Если требуемые 2,50 м объективно не могут быть соблюдены, необходимо обеспечить минимальное расстояние в 1,0 м до границы сада. Если расстояние между строением и границей сада меньше минимального расстояния в 2,50 м, необходимо получить согласие соответствующего соседнего арендатора.
- 5 Другие строения**
- 5.1. Садовые сараи или сараи для инструментов (или ящики для инструментов, посуды и инвентаря) не допускаются при наличии строения (см. решение OVG г. Бремен от 23 сентября 1996 г.) и не являются обязательными. Садовые инструменты должны храниться в садовом сарае. Данное предписание не распространяется на допустимые пристройки к строению в пределах установленного законом общего размера 24 м² (см. п. 3.1.).
- 5.2. Палатки, павильоны и другие подобные сооружения приводят к дополнительной застройке садового участка, если они устанавливаются на длительное время. Поэтому круглогодичная установка таких сооружений не допускается.
- 5.3. Небольшие сараи для животных не соответствуют целям садового участка и поэтому не допускаются.
- 5.4. Небольшие теплицы (не более 12 м² при высоте не более 2,5 м) и холодильные камеры (не более 6 м²) разрешены, если они используются для производства садоводческой продукции для личного пользования. Расстояние до границы сада должно составлять не менее 2 м, а с письменного согласия соседнего арендатора — не менее 1 м. Для возведения небольшой теплицы требуется согласие правления.
- 5.5. Игровые домики или домики на деревьях обычно разрешаются на участке в течение ограниченного периода в 5 лет (исключения определяются правлением). Площадь основания не должна превышать 1,5 м², а высота — 1,20 м. Расстояние до границы сада не должно быть меньше 1 метра. Строительство требует одобрения правления. Игровые домики или игровые башни, существовавшие до вступления в силу настоящих правил, должны быть демонтированы не позднее чем через 5 лет.
- 6. Защита уже имеющихся строений и иных сооружений**
Защита имеющихся сооружений распространяется только на законно возведенные сооружения и действует только в течение всего срока их существования. Она не распространяется на замену новым строением.
- 6.1. **Защита уже имеющихся строений и иных сооружений, построенных до 3 октября 1990 года (§ 20 a № 7 и 8 BKleingG)**
Строения, которые были законно возведены до вступления в силу Договора об объединении (3 октября 1990 г.) и которые превышают максимальный размер 24 м², предусмотренный § 3 (2) BKleingG, можно продолжать использовать без изменений. Другие сооружения, которые были законно возведены до 3 октября 1990 года, могут использоваться без изменений. «Законные» в смысле этих правил означает следующее:
- Некоторые сооружения были возведены до 1977 года. Для этого необходимо предоставить разрешение на строительство или согласие. Утвержден переходный период до 1980 года.
 - С января 1981 года только одно строение признается законно построенным. Сюда не входят теплицы и помещения для содержания мелких животных, если они были разрешены и продолжают использоваться в качестве таковых.
 - К сооружениям, на которые распространяется требование о выдаче разрешения, относятся:
 - a) садовые сараи различных конструкций и типов площадью не более 40 м²,
 - b) навесы и сараи для инструментов,
 - c) теплицы и кирпичные холодильные камеры,
 - d) помещения для мелких животных и пасеки.
- Исключение: сооружения, которые были незаконно возведены до 3 октября 1990 года, могут использоваться без изменений только до смены арендатора.
- 6.2. **Строения и другие сооружения, построенные после 3 октября 1990 года (§ 3 абз. 2 BKleingG)**
Строения и дополнительные сооружения, возведенные после 3 октября 1990 года, являются незаконными, если они не соответствуют пунктам 4 и 5. «Незаконность» в смысле этих правил означает, что строения или иные сооружения были возведены вопреки законам, действовавшим на момент строительства. Объединение как генеральный арендодатель требует немедленного демонтажа при обнаружении и не оказывает юридической помощи в судебных спорах, касающихся незаконно возведенных сооружений.
- 7. Заявление о регистрации**
Арендатор садового участка подает документы, указанные в приложении 2 (в одном экземпляре), в офис Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток. В регистрационном документе (образец приложения 3) Объединение садоводов-любителей ганзейского города Росток подтверждает садоводу, что его проект был проверен на законность и одобрен. Исполнительный комитет садоводческого товарищества получает копию регистрации с приложениями для своих записей, а полная копия подшивается в дело товарищества. Заявки, не отвечающие требованиям настоящего Положения, отклоняются с указанием причин.
- 8. Обязанности комитетов объединения**
Комитеты объединения обеспечивают соблюдение Правил возведения и пользования садовыми постройками в своих объединениях. Арендаторам, желающим или заинтересованным в строительстве, необходимо разъяснить процедуру регистрации строительных проектов (новых зданий или пристроек) в Объединении садоводов-любителей ганзейского города Росток. Комитет проверяет заявку на законность (в соответствии с пунктом 4 ff настоящих правил) и полностью, подписывает документы как утвержденные, если они соответствуют правилам для строений, и возвращает их арендатору. Соответствующий арендатор несет ответственность за подачу документов для регистрации в офис Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток. После регистрации в Объединении комитет проверяет выполнение работ. В случае отклонения от строительной документации работы должны быть остановлены правлением путем выдачи уведомления об остановке строительства. Для принятия необходимых мер следует незамедлительно проинформировать об этом отделение Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток. Та же процедура должна быть соблюдена, если правление обнаружит здания/пристройки или строительные работы, которые оно не одобрило и которые не были зарегистрированы в Объединении садоводов-любителей ганзейского города Росток.
- 9. Задачи арендаторов**
Строительство/перестройка/расширение/обновление строений должно осуществляться в соответствии с пунктом 7 (Приложение 2 и 3). Если участок передается в аренду, то передающий арендатор должен за свой счет убрать все постройки, не соответствующие пунктам 4–6, до смены арендатора. При проведении оценки передающий арендатор должен предоставить оценщикам подтверждение законности строений на участке. В случае смены арендатора все свидетельства/разрешения/допуски/регистрации должны быть переданы новому арендатору.
- 10. Задачи оценщиков**
Во время оценки необходимо запросить у передающего арендатора доказательства законности имеющихся построек. Если такое доказательство не может быть предоставлено, в отчете об оценке должно быть указано, что передающий арендатор должен демонтировать все здания и сооружения, не предусмотренные пунктами 4–6. Копия отчета об оценке должна быть незамедлительно передана оценщиками в офис Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток для принятия необходимых мер.
- 11. Заключительные положения**
- 11.1. Изменения в Правила возведения и пользования садовыми постройками были внесены на собрании делегатов 4 мая 2013 года.
- 11.2. Правила возведения и пользования садовыми постройками Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток как обязательный регламент для всех ассоциаций-членов и арендаторов Объединения садоводов-любителей ганзейского города Росток вступает в силу с момента принятия резолюции.

- 11.3. Следующие постановления будут отменены после вступления в силу Правил возведения и пользования садовыми постройками: Правила возведения и пользования садовыми постройками от 31/03/2007 г.
- 11.4. Если после вступления в силу настоящих Правил возведения и пользования садовыми постройками будут внесены изменения в нормативные акты или вынесены решения высших судов, то будут применяться постановления, соответствующие настоящим Правилам возведения и пользования садовыми постройками.
- 11.5. Настоящие Правила возведения и пользования садовыми постройками не освобождают от обязанности соблюдать требования, вытекающие из законов и иных правовых норм.
Приложения: 1. Термины и размеры / 2. Содержание заявления на регистрацию / 3. Регистрационное удостоверение