



Уполномоченный по правам человека в Архангельской области

Вы спрашивали – мы отвечаем

Если вас беспокоят соседи



Архангельск, 2016

Мирное сосуществование жителей многоквартирного дома – это залог спокойствия, благополучия и хорошего настроения. И если бы все соседи придерживались общепринятых правил и норм, жизнь была бы гораздо проще и комфортнее.

К сожалению, реальность порой заставляет сталкиваться с ситуациями, когда соседи не просто периодически мешают, а делают проживание в доме невыносимым.

В нашем информационном материале мы поговорим об основных проблемах, которые могут возникнуть с соседями, и путях их законного решения. Надеемся что информация, представленная в памятке, поможет лучше ориентироваться в жилищных вопросах и эффективнее отстаивать свои права.



САМОВОЛЬНАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА (ПЕРЕУСТРОЙСТВО) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В соответствии со ст. 25 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) переустройство (переоборудование) жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. В соответствии с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения в порядке, установленном ст.ст. 26-28 ЖК РФ.

В силу ст. 29 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии решения органа местного самоуправления, являются самовольными

Переоборудование (переустройство) жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Основные нормативно-правовые акты по вопросам переустройства и перепланировки

- Жилищный Кодекс РФ (от 29.12.2004 № 188-ФЗ), Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

- Кодекс РФ об административных правонарушениях (от 30.12.2001 № 195-ФЗ), статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями.
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утверждено постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47)
 - СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». Разделы 4. (пункты 4.1, 4.4 — 4.9, 4.16, 4.17), 5, 6, 8 (пункты 8.1 — 8.11, 8.13, 8.14), 9 — 11.
- Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (утвержден распоряжением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521).
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».



ПАМЯТКА

Какие виды работ запрещены и разрешены при перепланировках



НЕЛЬЗЯ

- Размещать туалеты и ванные комнаты над жилыми комнатами и кухнями, расположенными этажом ниже. Но есть исключение: случай, когда нижний этаж тоже ваш
- Расширять кухни за счет площади жилых комнат и санузлов
- Увеличивать площади санузлов за счет жилых комнат и кухон
- Переносить радиаторы центрального отопления на лоджии (вне зависимости от того, утеплена она или нет)
- Затрагивать и прятать в стены стояки газоснабжения, отопления, водоснабжения и канализации

МОЖНО

- Объединять и делить жилые комнаты (единственное условие: новое жилое помещение должно иметь окно, площадь от 9 кв. м и ширину не меньше 2 м)
- Увеличить прихожую, кладовую, гардероб на площадь жилой комнаты
- Объединить туалет и ванную комнату, сделав совмещенный санузел
- Увеличить кухню, ванную или туалет за счет коридора, холла, прихожей, кладовой, мест общего пользования
- Разместить санузел над нежилым помещением или прихожей, расположенной ниже квартиры (разумеется, при наличии технических возможностей)

ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Правовыми последствиями самовольной перепланировки являются:
(ст. 7.21 КоАП РФ; ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ):

- административный штраф от 1000 до 1500 руб. при перепланировке жилых домов или помещений и от 2000 до 2500 руб. при перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах;
- обязанность восстановить жилое помещение в прежнем состоянии;
- утрата права собственности на жилое помещение, расторжение договора социального найма.

За самовольную перепланировку несут ответственность собственники жилых помещений, а также наниматели жилого помещения по договору социального найма (ч. 2, 3 ст. 29 ЖК РФ).

Итак, куда же обращаться, если соседи затеяли незаконную перепланировку, которая может повлиять на благополучие остальных жильцов многоквартирного дома?

Основными органами, решающими такие вопросы, являются органы местного самоуправления (администрация округа, в котором Вы проживаете, администрация города Архангельска), Государственная жилищная инспекция Архангельской области и органы прокуратуры.



ПАРКОВКА АВТОТРАНСПОРТА

Еще одной довольно серьезной проблемой, с которой приходится сталкиваться жильцам многоквартирных домов, является незаконная парковка. Некоторые горожане занимаются самоуправством, раскладывая на асфальте покрышки, устанавливая всевозможные заборчики и ограждения на замках. Другие просто паркуются прямо на газонах, детских площадках и в других неположенных местах. В результате сокращается пространство, где могут играть дети, портится внешний облик дворов, загрязняются места общего пользования.

Напомним, что организовать законные парковочные места в своем дворе можно только при выполнении следующих условий:

1. Придомовая территория включена в кадастровый план многоквартирного дома.
2. Вопрос об огорождении отмежеванной придомовой территории решен на общем домовом собрании собственников и составлен протокол собрания.
3. Права у всех собственников дома к доступу будущей парковки одинаковы.
4. Имеется документ об аренде придомовой территории и установке шлагбаума.

Если же эти условия не выполнены, то захват придомовой территории можно считать незаконным.

Такие действия попадают под статью Кодекса РФ об административных правонарушениях «Незаконное занятие земельного участка» (статья 7.1), что влечет наложение административного штрафа, сумма которого зависит от того, определена ли кадастровая стоимость земельного участка. Так, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, на граждан возлагается штраф в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Напомним, что согласно Таблице 7.1.1 Санитарно-эпидемиологических правил и норм (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), расстояние от автостоянок (открытых площадок, паркингов) до фасадов жилых домов должно быть не менее 10 метров, при количестве машин до 10-ти. С увеличением числа машин, увеличивается и расстояние от фасада жилого дома, на котором они должны находиться.



Для более эффективного разрешения ситуации рекомендуется направлять обращения в несколько (или во все) перечисленные организации.



ЕСЛИ СОСЕДИ ШУМЯТ

Пользование жилым помещением, осуществляемое гражданином, не должно нарушать прав и законных интересов других граждан, в частности соседей. Граждане, находясь в своем жилище, вправе воспользоваться тишиной и покоем как в ночное так и в дневное время. Шум понижает качество жизни человека, нарушая его права на благоприятную окружающую среду.

Статьей 2.4 Закона Архангельской области «Об административных правонарушениях» от 03 июня 2003 года № 172-22-ОЗ предусмотрена ответственность за нарушение общественного порядка, выразившееся в нарушении тишины и покоя граждан.

К действиям, которые могут нарушить тишину и покой граждан, относятся:

Режим тишины
Будни 22:00 – 7:00
Выходные, праздничные дни 22:00 – 10:00
Ремонт 13:00-15:00 20.00 – 22.00

- 1) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих и звукоусиливающих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, лотки и другое), в летних ресторанах, кафе, дискотеках, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
- 2) игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшими нарушение тишины и покоя граждан;
- 3) применение пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
- 4) производство ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных работ, действия механических средств и технических устройств, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан;
- 5) непринятие водителем мер по отключению звуковых сигналов сработавшей охранной сигнализации автомобиля (транспортного средства), повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
- 6) непринятие владельцем домашнего животного мер по прекращению лая, воя или другого шума, исходящего от домашнего животного, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан.

Исключения составляют ситуации, когда шумом сопровождаются аварийные и спасательные работы, а также другие неотложные работы, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения.

Ваши действия, если соседи нарушают тишину



Возможно, поможет разговор? Попробуйте, для начала, мирно поговорить с соседями по поводу шума, который вам досаждают. Если разговор будет вежливым и пройдет на спокойных нотах, вполне может быть, что вы легко избавитесь от ненавистной проблемы. Помните соседу, что закон предусматривает соблюдение определенных норм тишины.

➤ Если Ваши усилия решить дело мирным путем не приносят результата, обращайтесь в правоохранительные органы. Лучше всего вызывать полицию именно тогда, когда соседи производят сильный шум, т.к. факт оперативности очень важен. Сотрудники полиции составят административный материал.

➤ В Архангельской области рассмотрением административных дел по фактам нарушения тишины занимаются административные комиссии городских округов.

Как выселить соседей с асоциальным поведением?

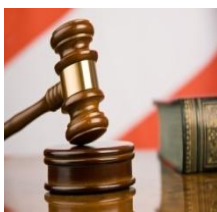
Большинству знакома такая проблема, как вынужденное соседство, с алкоголиками, наркоманами и дебоширами. Соседям таких асоциальных граждан приходится терпеть не только оскорбления, но и постоянные шумные компании, громкую музыку по ночам, бутылки, шприцы на лестничных клетках и прочий мусор. В настоящее время российским законодательством предусмотрен ряд мер для защиты прав жителей многоквартирного дома от недобросовестных соседей.

Таковыми мерами могут быть как административное предупреждение или штраф (например, за предусмотренные ст. 6.4 КоАП РФ нарушения санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений, ст. 7.21 КоАП РФ порчу жилых помещений), так и в соответствии со ст. 91 ЖК РФ выселение из жилого помещения, занимаемого на основании договора социального найма, либо согласно ст. 293 ГК РФ лишение права собственности на жилое помещение.

В том случае если:

- *Жильцы бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская тем самым его порчу и разрушение;*
- *Жильцы используют жилое помещение не по назначению;*
- *Жильцы систематически нарушают права и законные интересы других жильцов*

Их можно выселить из занимаемого жилого помещения.



Важно! Выселение жильцов с аморальным поведением из жилого помещения является исключительной мерой, применяемой в случае, когда иные способы воздействия оказались безрезультатными. Выселение возможно только по решению суда.

Судебная практика показывает, что под систематическим нарушением прав и интересов соседей правильнее понимать не любые действия, а только такие, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, переоборудование, ремонтные работы, новое жилищное

строительство, реконструкция жилого помещения, препятствование в обеспечении соседей коммунальными услугами (п. 4 ст. 687 ГК РФ, ст. 98 ЖК РФ).

Бесхозяйственное обращение с жилым помещением выражается либо в бездействии собственника или нанимателя, который не выполняет обязанностей по ремонту и содержанию помещения, либо в его действиях по порче помещения, в частности разрушение инженерных сетей и оборудования, самовольные перепланировка и переустройство, создающие угрозу жилому дому, нарушение санитарных правил содержания жилых помещений.

***Необходимо собирать доказательства нарушения Ваших прав.
Ими могут быть:***

- копии административных материалов, составленных сотрудниками правоохранительных органов и фиксирующих нарушение тишины и покоя в ночное время;

- копии обращений в органы местного самоуправления (администрацию);

- копии обращений в контролирующие органы (Государственную жилищную инспекцию Архангельской области – в части проведения контроля за соблюдением гражданами установленных законодательством требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, в Управление Роспотребнадзора по Архангельской области – по вопросу неудовлетворительного санитарного состояния жилого помещения);

- документы, подтверждающие задолженность соседей по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- свидетельские показания соседей и т.д.

✓ В случае если квартира является **муниципальной**, то обращаться с жалобой следует в жилищный отдел администрации, подготовив вышеперечисленные письменные доказательства. Наймодатель **обязан** предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений (статья 91 ЖК РФ). Администрация имеет право обратиться в суд с требованием выселить соседей из квартиры, принадлежащей муниципалитету.

✓ Возможность выселения **собственника** из квартиры предусмотрена статьей 293 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Причиной выселения может стать систематическое нарушение прав и законных интересов соседей. Признак «систематичности» нарушений имеет существенное значение. В случае его отсутствия меры воздействия, предусмотренные ст. 293 ГК РФ, не

применяются. Орган местного самоуправления **может** предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд **по иску органа местного самоуправления** может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Даже если выселить беспокойных соседей не получится, судебный процесс может оказать благотворное влияние на их поведение.

В завершении хотелось отметить, способы борьбы с соседями существуют, но стоит помнить, что отстаивать свои права не так просто. Сбор доказательств и судебные тяжбы могут отнять значительную часть времени и нервов, а также потребовать существенных затрат. Таким образом, следует попробовать уладить возникший конфликт мирным путем.

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

1. УМВД России по Архангельской области

Телефоны: 8 (8182) 28- 60- 20 — дежурная часть
8 (8182)21-66-02

Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Воскресенская, д. 3

Сайт: 29.mvd.ru

2. Государственная жилищная инспекция Архангельской области

Руководитель – Лукин Анатолий Николаевич
ул. Комсомольская, 38, корп. 1, г. Архангельск, 163072
тел.: (8182) 41-31-90
электронная почта: archgji@dvinaland.ru

3. Управление Роспотребнадзора по Архангельской области

Руководитель – Бузинов Роман Вячеславович
ул. Гайдара, 24, г. Архангельск, 163000
тел.: (8182) 20-05-69, факс (8182) 65-27-83
электронная почта: arkh@29.rospotrebnadzor.ru
сайт: 29.rospotrebnadzor.ru

4. Прокуратура Архангельской области

Прокурор – Наседкин Виктор Анатольевич
пр. Новгородский, 15, г. Архангельск, 163002
тел.: (8182) 41-02-04, факс (8182) 41-02-53
электронная почта: obl@arhoblprok.ru
сайт: <http://www.arhoblprok.ru>

5. Департамент городского хозяйства Администрации МО «Город Архангельск»

Директор департамента – Акишин Виталий Сергеевич
пр. Троицкий, 60, г. Архангельск, 163000
тел.: (8182) 60-67-01
электронная почта: adminkir@arhcity.ru
сайт: <http://www.arhcity.ru>

6. Уполномоченный по правам человека в Архангельской области

Уполномоченный – Анисимова Любовь Викторовна
пл. Ленина, 1, г. Архангельск, 163000 , тел.: (8182) 20-72-96 электронная почта:
upolnom@dvinaland.ru
сайт: <http://www.pomogupolnom.ru>