

УДК 349.444

***ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ: ПРОБЛЕМЫ
ЗАЩИТЫ ОТ НЕГАТИВНОГО ФИЗИЧЕСКОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ (ШУМ,
ЗАПАХ, ДЫМ) В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ***

Ковалева А.П.,
студентка,
Юридический институт НИУ «БелГУ»,
Белгород, Россия¹

Аннотация: в настоящей статье рассматривается актуальная проблема реализации жилищных прав в условиях многоквартирных домов, а именно защита от негативного физического воздействия (шум, запах, дым). Анализируется действующее законодательство, правоприменительная практика, а также особое внимание уделяется вопросам доказывания пределов допустимого воздействия и эффективности существующих способов защиты нарушенных прав.

Ключевые слова: пределы осуществления прав, негативное физическое воздействие, шум, запах, дым, соседские права, судебная защита.

***THE LIMITS OF THE EXERCISE OF HOUSING RIGHTS: PROBLEMS OF
PROTECTION FROM NEGATIVE PHYSICAL EFFECTS (NOISE, SMELL,
SMOKE) IN APARTMENT BUILDINGS***

Kovaleva A.P.,
student,
BelSU Law Institute,
Belgorod, Russia

Abstract: this article examines the actual problem of the realization of housing rights in apartment buildings, namely protection from negative physical effects

¹ Научный руководитель: **Яковлев В. И.**, доцент кафедры гражданского права и процесса, кандидат юридических наук, Юридический институт НИУ «БелГУ», Белгород, Россия
Дневник науки | www.dnevnikaui.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

(noise, smell, smoke). The current legislation and law enforcement practice are analyzed, as well as special attention is paid to the issues of proving the limits of permissible exposure and the effectiveness of existing methods of protecting violated rights.

Keywords: limits of the exercise of rights, negative physical impact, noise, smell, smoke, neighborhood rights, judicial protection.

В настоящее время в России наблюдается устойчивый рост урбанизации, что неизбежно влечет за собой уплотнение застройки и усложнение структуры внутридомовых связей в многоквартирных домах. Современный многоквартирный дом представляет собой не просто совокупность изолированных помещений, а сложный социальный организм, в котором право собственника на комфортное проживание неизбежно сталкивается с аналогичными правами его соседей. В связи с этим особую актуальность приобретает проблема пределов осуществления жилищных прав, а именно защита собственников и нанимателей от негативного физического воздействия, такого как шум, запах и дым. Перечисленные факторы, не будучи материальными в классическом понимании вещного права, способны существенно снижать качество жизни, что требует глубокого теоретического осмысления и совершенствования механизмов правовой защиты.

Согласно статье 15 Жилищного Кодекса, многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество, принадлежащее собственникам на праве общей долевой собственности [1]. Жилищный кодекс РФ, закрепляя право на спокойное проживание, устанавливает и пределы осуществления этих прав: пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства [1]. Однако

Дневник науки | www.dnevnika.ru | СМЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательная формулировка пределов остается оценочной, что, в свою очередь, порождает многочисленные проблемы в правоприменении, особенно в части защиты от так называемых «неосязаемых» воздействий - запаха, дыма и шума.

Анализ действующего законодательства показывает, что защита от физического воздействия в многоквартирных домах регулируется комплексом норм различных отраслей российского права. Административное законодательство предусматривает ответственность за нарушение тишины и покоя граждан, при этом региональные законы эти нормы конкретизируют. Что касается курения, статья 12 Федерального закона «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» устанавливает запрет на курение в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов [2]. Однако проблема заключается в том, что если курение происходит в пределах собственной квартиры или на балконе, прямой административный запрет отсутствует, что создает сложную правовую коллизию между правом собственника на свободное использование своего имущества и правом соседей на благоприятную среду обитания.

Принципиальное значение для разрешения этой коллизии имеет правовая позиция Верховного Суда РФ, выраженная в определении № 67-КГ17-16. Судебная коллегия по гражданским судам ВС РФ рассмотрела дело, в котором семья с малолетним ребенком на протяжении пяти лет страдала от табачного дыма, проникавшего с лоджии курящего соседа. Нижестоящие суды отказали в удовлетворении иска, указав на отсутствие нарушения гигиенических нормативов, поскольку уровни запаха санитарными нормами не регламентируются, а субъективное восприятие запаха не может являться основанием для компенсации морального вреда. Верховный Суд РФ отменил эти решения, подчеркнув: «граждане, проживая в жилом помещении, имеют право на благоприятную окружающую среду, свободную от воздействия Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

табачного дыма и любых последствий потребления табака, обусловленных курением соседей. Право гражданина пользоваться жилым помещением свободно, в том числе курить в нем, должно осуществляться таким образом, чтобы последствия потребления табака, которые могут вызвать проникновение табачного дыма или запаха табака в жилое помещение соседей, не распространялись за пределы помещения курящего лица и не причиняли неудобства соседям» [3].

Однако практика применения этой позиции не всегда складывается в пользу пострадавших. Показательным является дело, рассмотренное судами Свердловской области (определение № 33-3017/2025) [4]. Истице, страдавшей от проникновения табачного дыма через вентиляцию от соседки, курившей в туалете своей квартиры, суды двух инстанций отказали в иске, поскольку: 1) курение происходило в жилом помещении, что прямо не запрещено законом; 2) не была доказана причинно-следственная связь между действиями соседки, ненадлежащим исполнением обязанностей управляющей компанией и расходами истицы; 3) нарушения в работе вентиляции многоквартирного дома не подтвердились. Это дело наглядно демонстрирует проблему доказывания: пострадавший должен не только подтвердить сам факт проникновения дыма, но и доказать, что источник находится именно в квартире конкретного ответчика.

Ещё одну сложность представляет доказывание факта нарушения при воздействии запаха. В одном из дел, рассмотренных Советским районным судом г. Новосибирска, истица, страдавшая аллергией на табачный дым и резкие запахи, предоставила заключение аллерголога о непереносимости, доказательства вызовов скорой помощи из-за удушья, а также зафиксировала время ежедневного поступления запаха от соседей снизу, куривших вейпы [5]. Суд, оценив совокупность доказательств, включая свидетельские показания, пришел к выводу о наличии оснований для защиты нарушенных прав, однако, как отмечается в комментариях к судебной практике, во многих случаях суды

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

исходят из того, что субъективное восприятие запаха само по себе не может являться основанием для компенсации морального вреда, если не доказано превышение гигиенических нормативов. При этом парадокс заключается в том, что для запахов такие нормативы отсутствуют.

Также следует отметить, что защита от так называемого «соседского шума» является достаточно сложной задачей. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» устанавливает предельно допустимые уровни шума, однако его применение на практике зачастую затруднено [6]. Проблема заключается не только в проведении инструментальных замеров в ночное время, но и в разграничении бытового шума, являющегося неизбежным следствием жизнедеятельности (например, шаги, плач ребенка), и шума, выходящего за пределы допустимого (например, громкая музыка, работа перфоратора в неположенное время, лай собак). Суды, рассматривая подобные дела, должны оценивать не только формальное превышение децибел, но и систематичность нарушений, умысел причинителя вреда и интенсивность воздействия, что делает судебную практику по данной категории дел крайне неоднородной. Зачастую под систематическим нарушением прав и интересов соседей суды понимают такие, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, переоборудование, ремонтные работы, новое жилищное строительство, реконструкция жилого помещения, препятствования в обеспечении соседей коммунальными услугами и т.д. Однако Аминова А.Ю. справедливо отмечает в своей работе, что «действиями, нарушающими права и интересы соседей, могут считаться строительные работы, ведение производства в жилом помещении, систематические шум, включение громкой музыки по ночам собственником жилья и т.д.» [7]. Поскольку такие действия, совершаемые систематически, также нарушают жилищные права собственников на комфортное проживание.

Таким образом, существующее российское законодательство и формирующаяся судебная практика создают правовые механизмы защиты от негативного физического воздействия в многоквартирных домах. Однако сохраняются и серьезные проблемы: отсутствие нормативов предельно допустимого запаха, сложность доказывания источника воздействия и причинно-следственной связи. Для их решения требуется дальнейшее совершенствование законодательства: возможно, нормативное закрепление обязанности собственников жилых помещений обеспечивать герметичность своих помещений в части, препятствующей распространению запахов, а также расширение полномочий управляющих организаций по применению мер воздействия к нарушителям. Иначе декларируемое право на жилище, свободное от вредного воздействия, рискует остаться труднореализуемым, а жильцы будут вынуждены прибегать к сложным и длительным судебным процедурам для защиты своих прав.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — № 1. — Ст. 14.
2. Федеральный закон от 23.02.2013 № 15-ФЗ (ред. от 29.12.2025) «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2013. — № 8. — Ст. 721.
3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07.11.2017 № 67-КГ17-16 по делу № 2-2679/2015 [Электронный ресурс] // ГАРАНТ.РУ : информационно-правовой портал. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71714544/> (дата обращения: 08.03.2026).

4. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 06.03.2025 по делу № 33-3017/2025 [Электронный ресурс] // Свердловский областной суд : официальный сайт. – URL: https://oblsud--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=17297311&delo_id=5&new=5&text_number=1 (дата обращения: 11.03.2026).
5. Решение Советского районного суда г. Новосибирска от 18.12.2023 по делу № 2-1856/2023 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ : сайт. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/8Xu0PRxr04QT/> (дата обращения: 11.03.2026).
6. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 20.02.2026) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1999. — № 14. — Ст. 1650.
7. Аминева А. Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2016. – №. 32. – С. 19-25.