ЦЕНТР
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

ЕСЛИ СОСЕД МЕШАЕТ ЖИТЬ

Пошаговый план защиты ваших законных прав и интересов



В ПОМОЩЬ ЖИТЕЛЮ МКД

СОДЕРЖАНИЕ

ПРАВИЛА СОСЕДСТВА В ПОДЪЕЗДЕ 3
Сосед нарушает режим тишины 4
Сосед выставляет мусор за дверь 6
Сосед курит в лифте или на этаже 7
Сосед превратил тамбур в склад личных вещей 9
Сосед сносит стены или захватил часть подъезда 10
Сосед поставил на дверь видеокамеру 12
Сосед завел домашнего питомца 15

ПРАВИЛА СОСЕДСТВА В ДОМЕ 18
Сосед открыл мини-гостиницу 18
Сосед сдал квартиру бригаде гастарбайтеров 20

ПРИЛОЖЕНИЯ
Жалоба участковому на нарушение режима тишины 21
Жалоба в Роспотребнадзор на нарушение режима тишины 22
Заявление в МЧС о захламлении подъезда 23
Жалоба в Госжилнадзор на бездействие УК 24
Жалоба в прокуратуру на бездействие полиции 25
Жалоба участковому на курение в подъезде 26
Жалоба в полицию на незаконную сдачу квартиры в аренду 27
Жалоба в миграционную службу на незаконное проживание иностранных граждан 28

Каждый второй житель многоквартирного дома сталкивался с ситуацией, когда кто-то из соседей нарушил общепринятые правила и его личные границы.

Вас раздражает чей-то старый холодильник на лестничной клетке, звуки перфоратора по выходным, окурок в лифте, громкая музыка среди ночи, бригада гастарбайтеров, заселившая соседскую квартиру.

Куда пожаловаться? Как восстановить комфортную жизнь?

Законодательство предоставляет жильцам широкий инструментарий для защиты своих прав: от профилактических бесед до судебных исков. Главное – действовать последовательно, фиксировать нарушения и обращаться в компетентные органы.

При любых нарушениях ваших прав надо поставить в известность УК (Правление ТСЖ или ЖСК)

Управляющая организация, с которой у собственников договор на управление МКД, обязана следить за общим имуществом дома и ремонтировать его.

Это требование ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Действуя в интересах всех собственников, УК вправе потребовать от соседа, который нарушает правила содержания общего имущества, соблюдать правила «общежития». А если тот откажется – обратиться в суд.

Систематическое нарушение прав соседей может привести к выселению злостного нарушителя

Если собственник постоянно нарушает права соседей, к нему могут применить серьезные меры.

Сначала уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления предупреждает собственника о необходимости устранить нарушения, а если они ведут к разрушению помещения, назначает ему разумный срок на ремонт.

Если после предупреждения собственник продолжит нарушать права соседей, использовать помещение не по назначению или без уважительных причин не сделает ремонт, суд по иску уполномоченного органа или местного самоуправления может принять решение о продаже такого помещения с публичных торгов.

Вырученные от продажи деньги выплатят собственнику, но за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Это требование п. 1 ст. 287.7 Гражданского кодекса РФ.

В инструкции Центров защиты прав граждан подскажем, как и куда жаловаться на недобросовестного соседа. А также приведем образцы всех возможных жалоб и заявлений, которые помогут восстановить чистоту, комфорт и порядок в доме и в подъезде.

ПРАВИЛА СОСЕДСТВА В ПОДЪЕЗДЕ

Многие считают, что подъезд – это ничейная территория. На самом деле подъезд – это общее имущество, и распоряжаться им можно только с согласия всех собственников.

Что разрешено

- Украшать подъезд: роспись стен и граффити, декоративная отделка, украшения к праздникам. Но только с согласия общего собрания собственников и управляющей домом организации. При проведении декоративных работ запрещено использовать легковоспламеняющиеся материалы и загромождать эвакуационные выходы.
- Проводить время (взрослым и подросткам), если не нарушаются нормы поведения: не мусорить, не шуметь, не курить, не употреблять алкоголь и наркотики.
- Размещать небольшие растения на полу, стенах и подоконниках, если это не мешает проходу и не возражают соседи.

Что запрещено

- Хранить личные вещи (мебель, технику, коляски, велосипеды) на лестничных клетках и в тамбурах. Исключение – специально предусмотренные проектом колясочные.
- Выставлять мусорный пакет с бытовыми отходами за дверь, в том числе крупногабаритный или строительный мусор.
- Самовольно переоборудовать подъезд: ставить дополнительные двери в тамбуры, к примеру. Для такого переустройства потребуется решение собрания собственников, разрешения пожарной службы, заключения о несущих конструкциях, согласования с жилищной инспекцией и внесение изменений в техпаспорт дома.
- Курить в подъезде, лифтах, на лестничных клетках.

СОСЕД НАРУШАЕТ РЕЖИМ ТИШИНЫ

Елена жила в трехэтажке на Болотной, 17 в Санкт-Петербурге. Однажды ее дом превратился в стройплощадку. Соседи сверху затеяли капитальный ремонт. Перфоратор работал круглосуточно. Стены ходили ходуном, спать было невозможно.

Женщина несколько раз поднималась наверх, просила соблюдать график шумных работ, но сосед игнорировал законные просьбы.

В петербургском Центре защиты прав граждан Елене помогли подготовить жалобу в Комитет по вопросам законности, правопорядка и безопасности Санкт-Петербурга. Оттуда документ перенаправили в УМВД по Выборгскому району.

Полицейские пришли к нарушителям и провели профилактическую беседу. После этого ремонт стали делать четко в отведенное законом время. Дом наконец вернулся к нормальной жизни.

Шум – самая частая причина соседских конфликтов. Громкая музыка ночью, ремонтные работы по выходным, скандалы, топот и крики. Единого федерального закона о тишине нет. В каждом субъекте РФ свои правила: где-то увеличены часы ночного режима тишины, где-то установлены жесткие ограничения по строительному шуму в выходные. Но есть общие санитарные нормы, которые определяют допустимый уровень шума, и общепринятые правила, когда запрещается шуметь совсем.

Какие законы защищают от шума

- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п. 3 ст. 23).
- СанПиН 1.2.3685-21 – гигиенические нормативы шума: 55 дБ днем (07:00–23:00) и 45 дБ ночью (23:00–07:00). Однако методика МУК 4.3.3722-21 исключает из контроля шум от обычной жизнедеятельности: ремонт, бытовая техника, музыка, разговоры.
- Жилищный кодекс РФ (ч. 4 ст. 17, ч. 4 ст. 30) – обязанность соблюдать права соседей.
- Региональные законы о тишине.
- КоАП РФ (ст. 6.3, 6.4) и региональные КоАП.

Какой уровень шума считается допустимым

Санитарные нормы устанавливают следующие пределы:

- Днем, с 07:00 до 23:00, уровень шума в квартире не должен превышать 40 децибел.
- Ночью, с 23:00 до 07:00, – не выше 30 децибел.

Для понимания: сильный ветер и шум листьев – это 30–35 децибел.
Спокойный разговор – около 50 децибел.
Уличный транспорт – 80–90 децибел.

Эти нормативы закреплены в Федеральном законе №52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Но регионы могут устанавливать свои временные рамки.

Например, в Москве нельзя шуметь с 23:00 до 07:00. Дополнительно ограничены ремонтные и строительные работы: в будни их нельзя вести с 19:00 до 09:00, а в воскресенье и праздники – полностью запрещено. Есть и дневной перерыв на тишину, с 13:00 до 15:00. В других регионах время может отличаться: где-то с 22:00 до 08:00, где-то с 22:00 до 06:00.

Как действовать, если не помогли уговоры

1. Собрать доказательства нарушения режима тишина. Сделать аудио- или видеозапись с датой и временем. Можно использовать мобильные приложения для замера шума. Можно заручиться показаниями других жильцов.
2. Направить жалобу, в которой описать проблему, привести доказательства, указать данные нарушителя и попросить принять меры воздействия.

Выбор инстанции, куда пожаловаться, зависит от источника шума:

- Шумный лифт или вентиляция – в управляющую компанию (ТСЖ, ЖСК).
- Отсутствие защитного экрана у дома рядом с автомагистралью, инженерное оборудование, стройка или транспорт вне дома – в Роспотребнадзор.
- Шумные соседи ночью – в полицию, вызывайте наряд по номеру 102 или 112. Сотрудники обязаны прибыть в любое время суток, провести беседу и при необходимости составить протокол о правонарушении.

Срок ответа на письменную жалобу – до 30 рабочих дней.

При бездействии полиции, Роспотребнадзора или управляющей организации можно пожаловаться в прокуратуру.

В крайнем случае – подать иск в суд о компенсации морального вреда и запрете действий.

Какая ответственность грозит нарушителю

- Предупреждение или штраф: для граждан (в зависимости от региона проживания) он составляет от 500 до 5000 рублей.
- При систематических нарушениях возможна конфискация звукоусиливающего оборудования или выселение, а также компенсация морального вреда через суд.

СОСЕД ВЫСТАВЛЯЕТ МУСОР ЗА ДВЕРЬ

Сосед, который считает допустимым ставить пакеты с мусором в коридор, нарушает сразу несколько правил: санитарные нормы, пожарную безопасность и права других жильцов. Вот куда можно обращаться и что это даст.

Управляющая организация (УК, ТСЖ, ЖСК)

Это первая инстанция. Управляющая организация отвечает за содержание общего имущества, а лестничная клетка, приквартирный холл и т. п. – это часть общего имущества. УК не может оштрафовать соседа, но обязана провести с ним профилактическую беседу, а если квартира сдается – связаться с собственником.

Роспотребнадзор

Сюда стоит обращаться, если мусор стоит в подъезде регулярно. От него запах, грязь, что способствует размножению насекомых или привлекает грызунов. Ведомство проведет проверку и, если нарушение подтвердится, оштрафует соседа **по ст. 6.4 КоАП РФ на 500–1000 рублей.**

МЧС (пожарный надзор)

Обращение сюда особенно эффективно, если мусор пожароопасен (например, старые вещи, бумага, пластик) или загромождает проходы, лестницы и аварийные выходы. **Штраф по ст. 20.4 КоАП РФ для граждан – от 5000 до 15 000 рублей.**

Полиция (участковый)

Участковый может провести проверку, опросить соседей и составить протокол. Штраф за первый случай – **от 2000 до 3000 рублей**, за повторный – **от 3000 до 5000 рублей**.

Прокуратура и даже суд

Если УК и надзорные органы бездействуют, можно обратиться в прокуратуру. А через суд обязать соседа убрать мусор и взыскать компенсацию за причиненный ущерб.

Чтобы жалоба сработала, зафиксируйте нарушение: фото или видео с датой, временем и привязкой к месту.

В заявлении укажите номер квартиры нарушителя, его ФИО (если известно) и с какой регулярностью сосед оставляет мусор.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Штрафы и санкции применимы не только для мусора в приквартирном холле. Если сосед выбрасывает пакеты с мусором из окна, способы защиты те же.

СОСЕД КУРИТ В ЛИФТЕ ИЛИ НА ЭТАЖЕ

Закон запрещает курить в местах общего пользования. Бывает и так, что сосед курит у своего окна или на своем балконе, но табачный дым затягивает в ваше окно.

Какие законы защищают от табачного дыма

- **Федеральный закон от 23.02.2013 №15-ФЗ** «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».
- **Статья 12** этого закона запрещает курение в подъездах, лифтах, тамбурах, коридорах, колясочных, на чердаках, технических этажах, в подвалах и на придомовой территории.
- **Жилищный кодекс РФ, п. 4 ст. 17:** собственник обязан пользоваться жильем так, чтобы не нарушать права соседей.

Как действовать, если мешает табачный дым

1. Поговорить с соседом. Объяснить, что дым мешает, предложить альтернативу.
2. Зафиксировать нарушение. Сделать фото или видео с датой, временем и местом. Привлечь свидетелей.
3. Подать заявление участковому или в отдел полиции. Приложить доказательства.
4. Уведомить управляющую компанию. Если дым проникает в квартиру, возможна проверка вентиляции.
5. Если дым идет в вашу квартиру – подать иск в суд о запрете курения и компенсации морального вреда.
6. Коллективные обращения усиливают позицию.
7. При бездействии полиции жаловаться в вышестоящий отдел МВД или прокуратуру.

Какая ответственность грозит нарушителю

- По ст. 6.24 КоАП РФ штраф для граждан: 500–1500 рублей.
- Курение на детской площадке – штраф 2000–3000 рублей.
- Курение на балконе, если создает угрозу пожара, – ст. 20.4 КоАП РФ, штраф до 15 000 рублей.
- Суд может обязать курильщика не допускать попадания дыма в окна соседей и взыскать компенсацию морального вреда.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ДЫМ ПРОНИКАЕТ В ВАШУ КВАРТИРУ

Курение в собственной квартире не запрещено. Но когда дым мешает соседям, это нарушает права соседей на благоприятную окружающую среду.

Если дым проникает через вентиляционные каналы, можно подать в УК заявку на проверку тяги. Но если табачный дым проникает через окна, а уговоры не помогают, подайте письменную жалобу в управляющую компанию со ссылкой на п. 4 ст. 17 ЖК РФ.

Если проблема стоит очень остро, можно наложить судебный запрет и получить компенсацию морального вреда. Но следует знать, что для судебного решения понадобятся:

- показания свидетелей;
- фото и видео с указанием места и времени;
- справки от врача, если ухудшилось здоровье;
- результаты замеров качества воздуха (можно заказать в лаборатории).

Иск подается по месту жительства.

Важно: при фото- и видеосъемке не нарушайте право соседа на неприкосновенность частной жизни.

СОСЕД ПРЕВРАТИЛ ТАМБУР В СКЛАД ЛИЧНЫХ ВЕЩЕЙ

Лестничные площадки, коридоры, тамбуры, колясочные, чердаки и подвалы – это общее имущество собственников.

Захламление этих зон личными вещами нарушает правила противопожарной безопасности, затрудняет эвакуацию и создает антисанитарные условия.

Какие законы защищают места общего пользования

- **Жилищный кодекс РФ (ст. 36)** – общее имущество собственников.
- **Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 №1479** «Об утверждении Правил противопожарного режима в РФ» (действуют до 31.12.2026). Запрет складировать личные вещи на путях эвакуации.
- **Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ** «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- **КоАП РФ**:
  - **ст. 20.4** – нарушение требований пожарной безопасности;
  - **ст. 7.22** – ненадлежащее содержание общего имущества УК;
  - **ст. 8.1** – нарушение экологических требований при эксплуатации жилых зданий (до 2000 рублей).
- Санитарные нормы – при антисанитарии.
- **УК РФ, ст. 219** – нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее смерть человека (до 5 лет лишения свободы).

Как действовать, если не помогли уговоры

1. Зафиксировать нарушение: фото, видео, свидетели.
2. Подать заявление в УК или ТСЖ.
3. Если УК бездействует, обратиться в МЧС (эта структура осуществляет пожарный надзор).
4. Параллельно можно пожаловаться на бездействие УК в Государственную жилищную инспекцию (органы Госжилнадзора).
5. При антисанитарии – пожаловаться в Роспотребнадзор.
6. Если жалобы не помогли, можно через суд потребовать освобождения МОП от личных вещей соседа и даже взыскать компенсацию ущерба.

Какая ответственность грозит нарушителю

- Штраф для граждан по ст. 20.4 КоАП РФ: 5000–15 000 рублей (возможно предупреждение).
- Если по вине жильца при пожаре пострадали люди или имущество – 40 000–50 000 рублей.
- При гибели человека – уголовная ответственность до 5 лет.
- За нарушение санитарных норм (ст. 6.4 КоАП РФ): 500–1000 рублей.
- За содержание животных в антисанитарных условиях: 10 000–30 000 рублей.

СОСЕД СНОСИТ СТЕНЫ ИЛИ ЗАХВАТИЛ ЧАСТЬ ПОДЪЕЗДА

Жители дома на бульваре Чавайна, 12 в Йошкар-Оле заметили ремонт в торговом центре на первом этаже. Когда из помещения начали выносить куски стен, они попросили директора магазина показать проектную документацию и разрешение на работы. Директор отказал, сказав, что документы у собственника нежилого помещения. Найти собственника не смогли ни через управляющую компанию, ни через жилнадзор, ни через полицию. Активисты пожаловались

в Департамент госжилнадзора и прокуратуру. Пока ждали реакции, перепланировка продолжалась. Правозащитники йошкар-олинского Центра защиты прав граждан направили жалобу в Госжилнадзор с требованием внеплановой проверки. В ходе выездной проверки Департамент Госжилнадзора Марий Эл подтвердил, что перепланировка проведена без разрешительной документации. Собственника оштрафовали и обязали вернуть помещению первоначальный вид.

Что делать, если сосед провел самовольную перепланировку

Ответственность за самовольную перепланировку несут собственники помещений в многоквартирном доме, а также наниматели жилого помещения по договору социального найма.

С жалобой на незаконную перепланировку нужно обращаться:

– в управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК);

– в региональные органы Госжилнадзора;

– в жилищный Департамент местной администрации;

– в прокуратуру.

Основной статьей, регулирующей ответственность за незаконную перепланировку жилых помещений, является **ст. 7.21 КоАП РФ**.

Размер штрафа зависит от того, кто именно является нарушителем:

- **для граждан** – от 2000 до 2500 рублей;
- **для должностных лиц –** от 4000 до 5000 рублей;
- **для юридических лиц –** от 40 000 до 50 000 рублей.

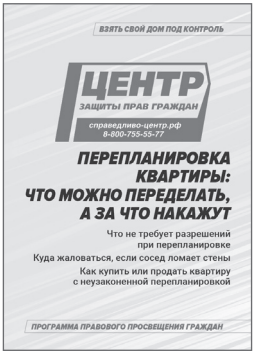
С 2026 года, если перепланировка привела к нарушению требований к несущим конструкциям, вводится специальная ч. 5 ст. 7.21 КоАП РФ с повышенными штрафами:

- **для граждан –** от 15 000 до 25 000 рублей;
- **для должностных лиц** – от 30 000 до 50 000 рублей;
- **для юридических лиц –** от 50 000 до 80 000 рублей.

Административный штраф – не самое серьезное последствие. Главная угроза заключается в требовании привести помещение в первоначальное состояние.
Это прямо указано в ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Собственник обязан за свой счет вернуть планировку в исходный вид в срок, установленный судом или жилищной инспекцией. Если он этого не сделает, суд может вынести решение о принудительной продаже квартиры с публичных торгов.



Куда жаловаться, если сосед ломает стены –

инструкция на **справедливо-центр.рф,** раздел **ЖИЛЬЕ.**

СОСЕД ПОСТАВИЛ НА СВОЮ ДВЕРЬ ВИДЕОКАМЕРУ

Камеру на входную дверь ставят многие – хотят защитить жилье от краж и незваных гостей. Но есть вопрос: не нарушает ли это права соседей? Ведь в объектив может попасть чужая дверь, окно или часть квартиры.

Закон видеонаблюдения не запрещает. Но как найти баланс между личной безопасностью и правами соседей?

Какие законы защищают персональную информацию

- **Конституция РФ**:
  - ст. 23 – право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну;
  - ст. 45 – право защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.
- **Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ** «О персональных данных». Изображение человека, его действия, имущество – это персональные данные. Их обработка требует соблюдения строгих правил: законная цель, согласие (в некоторых случаях), защита от утечек.
- **Гражданский кодекс РФ**:
  - ст. 152.1 – охрана изображения гражданина. Съемка без согласия и последующее распространение могут повлечь компенсацию морального вреда.
- **КоАП РФ**:
  - ст. 13.11 – нарушение законодательства о персональных данных. Штрафы для граждан, должностных лиц и организаций.
- **УК РФ**:
  - ст. 137 – нарушение неприкосновенности частной жизни. Штраф до 200 000 рублей, исправительные работы до 1 года, лишение свободы до 2 лет. Если запись распространили публично или в чатах, наказание строже.

Условия законной установки камеры

1. **Направление камеры.** Она должна фиксировать только вход в вашу квартиру и прилегающую зону. Нельзя, чтобы в кадр попадали двери, окна или внутреннее пространство соседних квартир.
2. **Видимость устройства.** Устанавливать скрытое видеонаблюдение гражданским лицам запрещено. Камера должна быть на виду, ее нельзя маскировать под элементы освещения или замуровывать.
3. **Цель.** Видеонаблюдение должно быть обосновано конкретной и законной целью: защита имущества, обеспечение безопасности.

4. **Согласие соседей.** Если камера направлена только на вашу дверь и не захватывает чужое, согласия обычно не требуется. Если в кадр попадают соседские двери или имущество, лучше заручиться их письменным согласием. Это поможет избежать конфликта и суда.

ЕСЛИ КАМЕРА СОСЕДА НАРУШАЕТ ВАШИ ПРАВА

1. **Поговорить с соседом.** Спокойно объяснить, что камера захватывает вашу дверь или окно, и попросить изменить угол обзора или демонтировать.
2. **Зафиксировать нарушение.** Сделать фотографии камеры и того, что попадает в ее поле зрения. Записать на видео, как она поворачивается или что фиксирует.
3. **Обратиться в управляющую компанию или ТСЖ.** Они могут провести беседу с собственником и потребовать соблюдения правил проживания.
4. **Подать жалобу в Роскомнадзор.** Если камера обрабатывает ваши персональные данные без согласия, это нарушение ФЗ-152.
5. **Обратиться в полицию.** Если есть признаки нарушения неприкосновенности частной жизни (ст. 137 УК РФ).
6. **Подать иск в суд.** Требовать демонтажа камеры, запрета на съемку и компенсации морального вреда.
7. **Коллективная жалоба.** Если от камеры страдают несколько соседей, это усилит позицию.

Какая ответственность грозит нарушителю

- **Демонтаж камеры** по решению суда.
- **Административная ответственность** по ст. 13.11 КоАП РФ за незаконную обработку персональных данных. Штраф для граждан – от 2000 до 6000 рублей, для должностных лиц – от 10 000 до 20 000 рублей, для юридических лиц – от 60 000 до 100 000 рублей.

- **Уголовная ответственность** по ст. 137 УК РФ: штраф до 200 000 рублей, исправительные работы до 1 года, лишение свободы до 2 лет. Если запись распространили в интернете или соседских чатах, наказание строже.
- **Компенсация морального вреда** по ст. 152.1 ГК РФ, если съемка велась без согласия, а записи были распространены.

СОСЕД ЗАВЕЛ ДОМАШНЕГО ПИТОМЦА

При содержании животных в многоквартирном доме важно учитывать права и законные интересы соседей.

Места общего пользования – приквартирные холлы, лестничные клетки, лестницы, лифты и другие – должны быть безопасными для жизни, здоровья людей и сохранности имущества.

ЧТО ОБЯЗАНЫ СОБЛЮДАТЬ ВЛАДЕЛЬЦЫ ЖИВОТНЫХ

Собственники квартир, которые держат животных, обязаны:

- поддерживать свои квартиры в надлежащем состоянии;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- выполнять требования санитарного законодательства;
- не совершать действий, которые нарушают права других граждан на благоприятную среду обитания.

Владельцы животных должны уважать права и интересы людей, живущих с ними в одном доме.

Если соседям мешает постоянный лай, запахи или другие неудобства, они вправе защищать свои интересы, в том числе в суде.

Судебная практика по таким спорам обширна.

Если в подъезде или на лестничной площадке жильцы подкармливают бездомных животных, лучше обратиться в Общество защиты животных или питомник – там помогут найти им дом.

ПРАВИЛА ВЫГУЛА СОБАК

При выгуле собак (кроме собаки-проводника, сопровождающей инвалида по зрению) нужно:

- исключать возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного вне мест, разрешенных для выгула решением органа местного самоуправления;
- убирать продукты жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования;
- не допускать выгула животного вне мест, разрешенных для выгула.

Органы государственной власти субъектов РФ могут устанавливать дополнительные требования к содержанию и выгулу домашних животных. Выгул потенциально опасной собаки без намордника и поводка запрещен независимо от места выгула.

Перечень пород собак, которые считаются потенциально опасными, утвержден Постановлением Правительства РФ от 29 июля 2019 года №974.

Какие законы защищают соседей

Федеральный закон от 27.12.2018 №498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными».

Ст. 13 прямо обязывает владельцев животных соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме.

Там же сказано: предельное количество животных определяется тем, может ли владелец обеспечить им условия по ветеринарным и санитарным нормам.

Жилищный кодекс РФ:

- **ч. 4 ст. 30** – собственник обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями;
- **ст. 91** – если соседи систематически нарушают права и интересы граждан, виновные могут быть выселены в судебном порядке по требованию заинтересованных лиц.

КоАП РФ, ст. 8.52 – с 2024 года введена административная ответственность за несоблюдение требований к содержанию животных. Сюда входит и соблюдение прав соседей по многоквартирному дому, и обеспечение тишины в ночное время, и уборка продуктов жизнедеятельности. Штраф для граждан – от 1500 до 3000 рублей.

Гражданский кодекс РФ – ст. 151, 1064 и 1101.
Если животное причинило вред здоровью или имуществу соседей, владелец обязан его возместить. С него также может быть взыскана компенсация морального вреда.

Региональные законы о тишине – в каждом регионе свои часы покоя. Лай собак, вой и другие звуки подпадают под определение шума.

Региональные законы об административных правонарушениях – именно там установлены штрафы за нарушение тишины и правила содержания животных на местном уровне.

Правила благоустройства муниципалитетов часто запрещают содержать животных на балконах, лоджиях и в местах общего пользования.

Куда жаловаться, если ваши права нарушены

Если соседи нарушают правила содержания животных,
можно обратиться:

- в управляющую компанию или ТСЖ;
- в Роспотребнадзор (при антисанитарии, запахах);
- в полицию или к участковому (при нарушении тишины, выгуле в запрещенных местах);
- в суд (с иском о защите прав и компенсации морального вреда).

Перед обращением зафиксируйте нарушение: понадобятся фото, видео или показания соседей-свидетелей.

ПРАВИЛА СОСЕДСТВА В ДОМЕ

СОСЕД ОТКРЫЛ В СВОЕЙ КВАРТИРЕ МИНИ-ГОСТИНИЦУ

Квартира считается частной собственностью, но не всем везет с собственниками. Самая частая причина обращения в правоохранительные органы – это сдача квартиры.

Сдача квартиры в аренду – законный способ заработка. Но не в случае, когда квартира превратилась в хостел или сосед впустил пожить бригаду гастарбайтеров.

С 3 апреля 2024 года действуют правила, которые ужесточили требования к краткосрочному найму.

Какие законы регулируют порядок сдачи жилья внаем

- **Жилищный кодекс РФ:**
  - ст. 17 – жилое помещение предназначено для проживания граждан, собственник обязан соблюдать права соседей;
  - п. 2 ст. 30 – условия предоставления жилья третьим лицам;
  - ст. 36 – общее имущество собственников.
- **Постановление Правительства РФ** от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
- **Федеральный закон** от 18.07.2006 №109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в РФ».
- **КоАП РФ:**
  - ст. 18.8 – нарушение правил миграционного учета;
  - ст. 18.9 – нарушение правил пребывания иностранных граждан;
  - ч. 4 ст. 18.9 – штраф для собственника – 2000–4000 рублей;
  - ч. 2 ст. 19.27 – штраф до 5000 рублей за ложные сведения.
- **УК РФ,** ст. 322.2, 322.3 – фиктивная регистрация и постановка на учет.
- **ГК РФ:** ст. 288, 606, 671 – договоры найма, аренды.

В каких случаях необходимо уведомить Роспотребнадзор

1. **Хостел размещен в квартире.** В жилых помещениях мини-гостиница работать не может. А нежилым помещение можно признать, только если оно на первом этаже или под ним нет жилья. Процедура перевода жилого помещения в нежилое стала сложнее, понадобится решение общего собрания, где согласие дали все 100% собственников жилья.
2. **Нет отдельного входа.** Если хостел открыли в нежилом помещении на первом этаже дома, у него должен быть отдельный вход – такой, чтобы постояльцы не мешали жильцам и не пересекались с ними. Когда в хостел проходят через обычный подъезд, это нарушение.
3. **Мини-гостиница мешает жильцам.** Помещение хостела может быть нежилым и с отдельным входом, но права жильцов при этом все равно нарушаются. К примеру, гости хостела ставят машины на общей парковке, шумят и курят на площадке.

Как правильно жаловаться

- **Через сайт регионального Роспотребнадзора.** Чтобы хостел проверили, нужно отправить обращение с авторизацией через портал «Госуслуги». Анонимные жалобы ведомство не рассматривает.
- **Письменно.** Если коллективная жалоба от нескольких соседей или нет учетной записи на «Госуслугах», изложите претензию письменно, где попросите провести проверку хостела. Обращение можно подать лично в местное отделение Роспотребнадзора или направить по почте.

Срок рассмотрения жалобы – до 30 дней.

В каких случаях придется обратиться в суд

Если Роспотребнадзор не реагирует, можно подать иск в суд.
В иске заявить:

- о прекращении незаконной предпринимательской деятельности (если сосед не платит налоги);
- о возмещении морального вреда (если ваш покой систематически нарушается).

СОСЕД СДАЛ ЖИЛЬЕ БРИГАДЕ ГАСТАРБАЙТЕРОВ

Как действовать

1. Зафиксировать нарушения: шум, грязь, большое число людей, частые визиты.
2. Подать письменное заявление участковому.
3. Подать заявление в отдел по вопросам миграции УМВД (при нарушениях с иностранцами).
4. Составить коллективную жалобу от нескольких соседей.
5. Обратиться в прокуратуру при бездействии.
6. Подать иск в суд о запрете использования квартиры под посуточную аренду, если нарушаются права соседей, и о компенсации морального вреда.
7. Уведомить УК или ТСЖ.
8. При нарушениях санитарных норм параллельно обратиться в Роспотребнадзор и ГЖИ.

Какая ответственность грозит нарушителю

- Штраф для собственника за нарушение миграционного учета – 2000–4000 рублей.
- За использование квартиры не по назначению (хостел, гостиница) – штраф до 300 000 рублей.
- За фиктивную регистрацию – до 500 000 рублей или лишение свободы до 3 лет.
- Суд может запретить посуточную аренду в конкретной квартире.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЖАЛОБА УЧАСТКОВОМУ НА НАРУШЕНИЕ РЕЖИМА ТИШИНЫ

Старшему участковому уполномоченному
отделения полиции _____
(ФИО)
от граждан _____,
(ФИО)
проживающих по адресу:
г. _____,
ул. _____,
д. ____ квартиры ____, ____, ____

ЗАЯВЛЕНИЕ

«_____» _____ 20___ г. жильцы квартиры ____ (перечислите виды шума, которые вам мешали) включали музыку, смотрели телевизор на высокой громкости, пели под гитару и танцевали, тем самым нарушили тишину и покой граждан нашего подъезда.

Мы посетили квартиру указанных граждан с просьбой прекратить шум в ночное время. Однако положительной реакции на нашу просьбу со стороны соседей не последовало.

На основании изложенного просим провести беседу с жильцами квартиры №____ и разъяснить недопустимость нарушения тишины и покоя граждан в ночное время, ответственность за указанное нарушение, а также принять меры к нарушителям тишины.

Направить на адрес _____ ответ на наше обращение.

Подписи жильцов квартир №_____:
_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)
_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«____» _____ 20__г.

ЖАЛОБА В РОСПОТРЕБНАДЗОР НА НАРУШЕНИЕ РЕЖИМА ТИШИНЫ

Когда использовать: если шум создают инженерные системы дома (лифты, насосы, вентиляция), встроенные магазины, кафе или строительная площадка. Роспотребнадзор проводит инструментальные замеры и проверяет соблюдение санитарных норм.

Куда подавать: территориальное Управление Роспотребнадзора по вашему региону. Можно отправить через сайт ведомства или заказным письмом.

В Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по (регион)
Адрес: (почтовый адрес управления)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (ФИО), проживаю по адресу: (адрес). В непосредственной близости от моего дома по адресу (адрес источника шума) расположен (указать объект: магазин, кафе, строительная площадка, инженерное оборудование). Работа данного объекта сопровождается (указать вид шума: гул, вибрация, звуки разгрузки, работа вентиляции). Шум и вибрация ощущаются в моей квартире постоянно, в том числе в ночное время. Это нарушает мой сон и отдых.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21, допустимый уровень шума в жилых помещениях не должен превышать 55 дБ днем и 45 дБ ночью.

Прошу провести проверку соблюдения санитарных норм по указанному адресу, произвести инструментальные замеры уровня шума и принять меры к нарушителю.

К заявлению прилагаю:
Аудиозаписи шума (при наличии).
Фотографии источника шума.
Показания соседей (при наличии).

Дата: _____ (число, месяц, год) Подпись: _____ (подпись)

ЗАЯВЛЕНИЕ В МЧС О ЗАХЛАМЛЕНИИ ЛЕСТНИЧНОЙ КЛЕТКИ

Когда использовать: если соседи складируют вещи, мебель, строительный мусор на лестничной площадке, в коридоре или тамбуре. Это нарушает правила противопожарной безопасности.

Куда подавать: Главное управление МЧС России по вашему региону. Можно отправить через сайт ведомства или заказным письмом.

Начальнику Главного управления МЧС России по (регион)
Адрес: (почтовый адрес управления)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (ФИО), проживаю по адресу: (адрес). В нашем подъезде на лестничной площадке (указать этаж) собственники квартиры № (номер) систематически складируют личные вещи: (перечислить: мебель, коробки, строительные материалы, детские коляски и т. д.).

Данные действия нарушают требования Правил противопожарного режима в РФ (Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 №1479), которые запрещают складировать вещи на путях эвакуации. Захламление затрудняет эвакуацию в случае пожара и создает угрозу жизни и здоровью жильцов.

Прошу провести проверку по факту нарушения требований пожарной безопасности, привлечь виновных лиц к ответственности и обязать их освободить лестничную площадку от личных вещей.

К заявлению прилагаю:
Фотографии захламления (с датой и временем).
Копии обращений в управляющую компанию (при наличии).

Дата: _____ Подпись: _____
(число, месяц, год) (подпись)

ЖАЛОБА В ГОСЖИЛНАДЗОР НА БЕЗДЕЙСТВИЕ УК

Когда использовать: если управляющая компания не реагирует на ваши обращения по поводу захламления, некачественного содержания общего имущества или иных нарушений.
Куда подавать: Государственная жилищная инспекция вашего региона. Можно подать через портал «Госуслуги» или лично.

В Государственную жилищную инспекцию (регион)
Адрес: (адрес инспекции)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЖАЛОБА

Я, (ФИО), являюсь собственником жилого помещения по адресу: (адрес). Управление многоквартирным домом осуществляет (название управляющей компании) на основании договора управления от (дата) № (номер).

(Дата) я обратился (-ась) в управляющую компанию с заявлением о (указать проблему: захламление лестничной клетки, некачественная уборка, неисправность инженерного оборудования). Однако до настоящего времени ответ не получен, меры не приняты.

Бездействие управляющей компании нарушает ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, согласно которой управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества.

Прошу провести проверку в отношении (название УК) по факту ненадлежащего содержания общего имущества и непринятия мер по моему обращению от (дата). Привлечь управляющую компанию к ответственности.

К заявлению прилагаю:
Копия обращения в управляющую компанию с отметкой о принятии.
Фотографии нарушений.

Дата: _____ (число, месяц, год) Подпись: _____ (подпись)

ЖАЛОБА В ПРОКУРАТУРУ НА БЕЗДЕЙСТВИЕ ПОЛИЦИИ

Когда использовать: если участковый или полиция не реагирует на ваши заявления о шуме, курении или иных нарушениях.
Куда подавать: районная прокуратура по месту вашего жительства. Можно подать лично, по почте или через сайт прокуратуры.

В прокуратуру (район) (город)
Адрес: (адрес прокуратуры)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЖАЛОБА

Я, (ФИО), проживаю по адресу: (адрес). (Дата) я обратился (-ась) в отдел полиции № (номер) с заявлением о (указать нарушение: шум в ночное время, курение в подъезде, незаконная сдача квартиры).

Заявление было зарегистрировано под номером (номер).

Однако до настоящего времени сотрудники полиции не провели проверку в полном объеме, не приняли мер к нарушителям, ответ на заявление не получен.

Бездействие сотрудников полиции нарушает мои права на защиту от противоправных действий.

Прошу провести проверку по факту бездействия сотрудников отдела полиции № (номер), обязать их рассмотреть мое заявление в установленном порядке и принять меры к нарушителям.

К заявлению прилагаю:
Копия заявления в полицию с отметкой о принятии.
Копии ранее направленных обращений.
Доказательства нарушений (аудио, видео, фото).

Дата: _____ Подпись: _____
(число, месяц, год) (подпись)

ЖАЛОБА УЧАСТКОВОМУ НА КУРЕНИЕ В ПОДЪЕЗДЕ

Когда использовать: если сосед курит в подъезде, лифте, на лестничной клетке или в тамбуре.
Куда подавать: участковому уполномоченному полиции по вашему району. Заявление можно подать лично или через дежурную часть.

Участковому уполномоченному полиции
(наименование отдела полиции)
(ФИО участкового)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (ФИО), проживаю по адресу: (адрес). Собственник квартиры № (номер) (ФИО соседа) систематически курит в местах общего пользования: (указать: на лестничной площадке, в тамбуре, в лифте). Курение происходит (указать периодичность: ежедневно, по вечерам).

Табачный дым проникает в мою квартиру, мешает мне и моей семье. Данные действия нарушают Федеральный закон от 23.02.2013 №15-ФЗ, который запрещает курение в местах общего пользования.

Прошу провести проверку по факту курения в местах общего пользования и привлечь гражданина (ФИО) к административной ответственности по ст. 6.24 КоАП РФ.

К заявлению прилагаю:
Фотографии (при наличии).
Показания свидетелей (при наличии).

Дата: _____ Подпись: _____
(число, месяц, год) (подпись)

ЖАЛОБА В ПОЛИЦИЮ НА НЕЗАКОННУЮ СДАЧУ КВАРТИРЫ В АРЕНДУ

Когда использовать: если сосед сдает квартиру посуточно, заселяет мигрантов без регистрации или создает иные неудобства.

Куда подавать: участковому, в отдел по вопросам миграции УМВД, в налоговую инспекцию (если не платятся налоги) или в суд.

Начальнику отдела полиции № (номер)
(наименование отдела)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (ФИО), проживаю по адресу: (адрес). Собственник квартиры № (номер) (ФИО соседа) сдает указанное жилое помещение в краткосрочную аренду (посуточно).

В квартире постоянно проживают разные люди, часто шумят, мусорят в подъезде, нарушают тишину в ночное время.

Кроме того, есть основания полагать, что в квартире проживают иностранные граждане без регистрации по месту пребывания.

Данные действия нарушают Жилищный кодекс РФ (ст. 17), Федеральный закон №109-ФЗ «О миграционном учете».

Прошу провести проверку по факту использования квартиры № (номер) для посуточной аренды и проживания иностранных граждан без регистрации.

Принять меры к собственнику и жильцам.

К заявлению прилагаю:
Фотографии визитов разных людей.
Аудиозаписи шума (при наличии).
Показания соседей (при наличии).

Дата: _____ Подпись: _____
(число, месяц, год) (подпись)

ЖАЛОБА В МИГРАЦИОННУЮ СЛУЖБУ НА НЕЗАКОННОЕ ПРОЖИВАНИЕ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН

Когда использовать: если в соседней квартире проживают иностранцы без регистрации или с нарушениями миграционного законодательства.
Куда подавать: Управление по вопросам миграции ГУ МВД России по вашему региону. Можно подать через сайт МВД или лично.
Срок рассмотрения: обращения по вопросам миграции рассматриваются в течение 20 дней со дня регистрации.

В Управление по вопросам миграции
ГУ МВД России по (регион)
Адрес: (адрес Управления)
От: (ФИО полностью)
Адрес: (ваш адрес)
Телефон: (контактный номер)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (ФИО), проживаю по адресу: (адрес). В квартире № (номер) по указанному адресу проживают иностранные граждане. По моим наблюдениям, они не состоят на миграционном учете по данному адресу, не имеют регистрации.

Иностранные граждане (указать, если известно: гражданство, количество) проживают в квартире длительное время, что может нарушать Федеральный закон от 18.07.2006 №109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан».

Прошу провести проверку по факту проживания иностранных граждан по адресу (адрес) без постановки на миграционный учет.

Принять меры в соответствии с законодательством.

К заявлению прилагаю:
Фотографии (при наличии).
Показания соседей (при наличии).

Дата: _____ Подпись: _____
(число, месяц, год) (подпись)

ЦЕНТР
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

Радиостанция Центров на сайте
справедливоерадио.рф

RuTube-канал
«Центр справедливости»

Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф

Сообщества в социальных сетях
ВК, ОК, Телеграм, ЯндексДзен

Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Телефон горячей линии
8 800 755 55 77

Пособие: ЕСЛИ СОСЕД МЕШАЕТ ЖИТЬ

Изготовитель: ООО «Бюро Имидж», 143306, г. о. Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 3.
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.
Тираж: 10 000 экз. Заказ 183. 2026 год.
Распространяется бесплатно

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ЗАЩИЩАЕМ СПРАВЕДЛИВОСТЬ — ПОМОГАЕМ КАЖДОМУ!