

Правовой разбор: действия соседки по коммунальной квартире (открывание окон и входной двери, демонстративное непроветривание при собственной жарке) и способы защиты прав

1. Краткая постановка вопроса

Собственник комнаты в коммунальной квартире готовит пищу (рис, макароны) обычным способом; соседка-сособственница комнат сразу после этого открывает окна мест общего пользования и входную дверь квартиры, тогда как сама ежедневно жарит продукты на перегретом масле и при этом окна и двери не открывает; по утверждению заявителя, эти и иные действия систематически совершаются с целью «выживания» остальных собственников из квартиры. Требуется правовая квалификация такого поведения и определение комплекса способов защиты — от досудебных обращений до судебных исков и мер административной ответственности. Ниже разобраны все конкурирующие квалификации (злоупотребление правом; нарушение правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества; санитарно-гигиеническое нарушение; административные составы; крайняя мера — прекращение права собственности), а также обе возможные модели оформления прав на коммунальную квартиру, поскольку от этого зависит набор правовых средств.

2. Исходные правовые характеристики ситуации

2.1. Две возможные модели прав на коммунальную квартиру (разбор обеих версий)

Версия А. Комнаты оформлены как самостоятельные объекты недвижимости (типичная модель). Тогда каждому собственнику принадлежит конкретная комната (ст. 15, 16 ЖК РФ), а места общего пользования — кухня, коридор, санузел, а также окна и входная дверь этих помещений — находятся в общей долевой собственности собственников

комнат (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ; ст. 289, 290 ГК РФ по аналогии). Доля в праве на общее имущество пропорциональна размеру комнаты (ст. 42 ЖК РФ), расходы на содержание общего имущества распределяются соответственно (ст. 43 ЖК РФ).

Версия Б. Квартира в целом находится в долевой собственности нескольких лиц, порядок пользования помещениями (в том числе «закрепление» комнат) установлен соглашением или судом. Тогда помимо ст. 41–43 ЖК РФ применим полный набор норм о долевой собственности: ст. 246, 247, 250, 252 ГК РФ.

Практическое значение различия. В версии Б дополнительно доступны: требование об определении порядка пользования судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ), требование о выкупе доли при её незначительности и невозможности выдела (п. 4 ст. 252 ГК РФ), контроль за преимущественным правом покупки при продаже доли (ст. 250 ГК РФ). В обеих версиях ключевой нормой для конфликта является п. 1 ст. 247 ГК РФ: **владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.**

2.2. Что в описанной ситуации правомерно со стороны заявителя

Приготовление пищи — составная часть использования жилого помещения для проживания (ч. 1, 2 ст. 17 ЖК РФ; ч. 1, 2 ст. 30 ЖК РФ). Оно не требует согласия соседей и не образует нарушения постольку, поскольку ведётся обычным способом, с соблюдением прав соседей, требований пожарной безопасности и санитарно-гигиенических требований (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ; ч. 4 ст. 30 ЖК РФ; п. 6 Правил пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25).

2.3. Что в поведении соседки требует квалификации

Разграничиваются три группы действий, имеющих разную правовую природу: - **(а) открывание окон мест общего пользования (кухня, коридор)** — формально это пользование общим имуществом; - **(б) открывание входной двери квартиры** — пользование общим имуществом (дверь как элемент общего имущества) с одновременным воздействием на режим безопасности и на изоляцию квартиры от общего коридора дома; - **(в) жарка на перегретом масле без проветривания** — источник загрязнения воздуха жилого помещения; - **(г) совокупность действий «годами»** — самостоятельный юридический факт, значимый для квалификации по ст. 10 ГК РФ и ст. 293 ГК РФ.

3. Версия 1. Злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) — «шикана» и заведомо недобросовестное осуществление права

3.1. Нормативная основа

Пункт 1 ст. 10 ГК РФ запрещает осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав. Пункт 2 устанавливает последствие: суд с учётом характера и последствий злоупотребления **отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично**, а также применяет иные меры, предусмотренные законом. Пункт 4: если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, это лицо вправе требовать возмещения причинённых убытков. Пункт 5: добросовестность и разумность предполагаются.

Разъяснения: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — п. 1 (оценка действий сторон с точки зрения добросовестности, ожидаемого поведения любого участника гражданского оборота), п. 5 (квалификация злоупотребления правом и отказ в защите права). Дополнительно: ч. 3 ст. 17 Конституции РФ — осуществление прав и свобод человека не должно нарушать права и свободы других лиц.

3.2. Применимость к открыванию окон

Позиция «против» квалификации (сильная). Проветривание помещений — обычное, социально ожидаемое действие; оно прямо предписано санитарными требованиями и техническими правилами эксплуатации жилищного фонда (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, раздел 5). Само по себе открывание окна кухни или коридора, даже демонстративное, не выходит за пределы нормального пользования общим имуществом и, как правило, не квалифицируется как злоупотребление правом. Суды в подобных спорах исходят из того, что проветривание не создаёт препятствий в пользовании, если не влечёт порчи имущества, промерзания, нарушения работы вентиляции и т.п.

Позиция «за» квалификацию (применима при доказанности совокупности). Злоупотребление правом устанавливается не по одному

эпизоду, а по совокупности: систематичность, избирательность, отсутствие собственного интереса в действии, наличие интереса в причинении неудобств. Именно избирательность поведения — она открывает окна после приготовления риса заявителем, но не открывает их при собственной жарке на перегретом масле — является косвенным доказательством того, что цель действия не нормализация микроклимата, а причинение неудобств. При доказанности это позволяет ставить вопрос об отказе в защите права (п. 2 ст. 10 ГК РФ) — например, при рассмотрении её встречных требований к заявителю.

3.3. Применимость к открыванию входной двери

Здесь позиция «за» квалификацию существенно сильнее. Входная дверь квартиры — элемент общего имущества собственников комнат (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ). Её демонстративное оставление открытым: - выходит за пределы пользования собственным жилым помещением; - изменяет фактический режим использования общего имущества без согласия всех участников (п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247 ГК РФ, ч. 2 ст. 41 ЖК РФ); - создаёт угрозу имуществу и личной безопасности проживающих (доступ посторонних), что соотносится с конституционной гарантией неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ); - в зимний период может приводить к промерзанию, отсыреванию отделки, то есть к порче имущества (основание для ст. 15, 1064 ГК РФ).

Соответственно, требование «не оставлять входную дверь квартиры открытой» — это требование о соблюдении согласованного порядка пользования общим имуществом, а при его отсутствии — требование, разрешаемое судом по п. 1 ст. 247 ГК РФ.

3.4. Практический вывод по версии 1

- Как самостоятельное требование «запретить открывать окна» — **слабо**, если окна открываются на разумное время и без порчи имущества.
- Как элемент общего поведения, обосновывающий отказ в защите её прав (п. 2 ст. 10 ГК РФ) и взыскание убытков (п. 4 ст. 10 ГК РФ), а также для целей ст. 293 ГК РФ — **работоспособно**, но требует доказательств систематичности и избирательности.
- Требование «не открывать входную дверь» / «установить доводчик и держать дверь закрытой» — **имеет реальные судебные перспективы** в рамках иска об определении порядка пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ) или негаторного иска (ст. 304 ГК РФ).

4. Версия 2. Нарушение правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества (жилищно-административный трек)

4.1. Нормативная основа

- ч. 4 ст. 17 ЖК РФ: пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- ч. 4 ст. 30 ЖК РФ: собственник обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества;
- п. 6 Правил пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (та же формула о соблюдении прав соседей);
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 — режим содержания общего имущества и обязанности управляющей организации;
- ст. 41–43 ЖК РФ — режим общего имущества коммунальной квартиры;
- ст. 25, 26, 29 ЖК РФ — переустройство и (или) перепланировка и последствия их самовольного производства.

4.2. Квалификация действий соседки по ст. 7.21 КоАП РФ — критический разбор

Важно о редакциях. В приведённой нормативной подборке воспроизведены разные редакции ст. 7.21 КоАП РФ: первоначальная (со штрафами в минимальных размерах оплаты труда — до изменений 2007 г.), редакция с формулировкой «самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах» и **действующая редакция** — в ред. Федерального закона от 24.04.2020 № 133-ФЗ с последующими изменениями (Федеральный закон от 06.04.2024 № 77-ФЗ), которую и следует применять:

- **ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ** — порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению: предупреждение или штраф на граждан от 1 000 до 1 500 руб.; на должностных лиц — от 2 000 до 3 000 руб.; на юридических лиц — от 20 000 до 30 000 руб.;

- **ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ** — самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, если иное не установлено ч. 4 ст. 9.23 КоАП РФ: штраф на граждан от 2 000 до 2 500 руб.; на должностных лиц — от 4 000 до 5 000 руб.; на юридических лиц — от 40 000 до 50 000 руб.;
- **примечание** к ст. 7.21: лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут ответственность как юридические лица.

Применимость к описанному поведению: - открывание окон и входной двери **не образует** составов ч. 1 или ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ сами по себе: нет ни порчи помещения, ни использования не по назначению, ни переустройства; - состав ч. 1 ст. 7.21 может появиться, если вследствие оставления двери/окна открытыми происходит **порча** (промерзание, отсыревание отделки, повреждение имущества) — тогда требуется фиксация повреждений актом с участием управляющей организации и, желательно, заключение специалиста; - состав ч. 2 ст. 7.21 возникает, если соседка самовольно вмешалась в конструктив (например, изменила положение дверного блока, вентиляционного канала, демонтировала/установила ограждающие элементы). Тогда применимы также ст. 25–26 и ст. 29 ЖК РФ (обязание привести помещение в прежнее состояние); - **жарить на перегретом масле** — это тоже не ст. 7.21, а потенциально ст. 6.4 КоАП РФ (см. раздел 5).

Дела по ст. 7.21 КоАП РФ рассматривают органы государственного жилищного надзора (ст. 23.55 КоАП РФ), протоколы составляются в порядке ст. 28.1–28.3 КоАП РФ. Практический путь: обращение в государственную жилищную инспекцию с требованием о проведении проверки и составлении протокола.

4.3. Практический вывод по версии 2

Административный трек по ст. 7.21 КоАП РФ в «чистом» виде по описанным фактам малоперспективен, однако он становится рабочим инструментом в двух случаях: (1) доказана порча имущества от оставления окон/двери открытыми; (2) выявлено самовольное переустройство (вмешательство в вентиляцию, дверные блоки, установка замков на общие помещения). Основную ценность обращения в ГЖИ составляет не штраф, а **официальный акт проверки**, который становится доказательством в гражданском процессе.

5. Версия 3. Санитарно-гигиенический трек: запахи, вентиляция, качество воздуха

5.1. Нормативная основа

- ст. 8 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» — право граждан на благоприятную среду обитания;
- ст. 10 того же Закона — обязанности граждан, в том числе **не осуществлять действия, влекущие нарушение прав других граждан на охрану здоровья и благоприятную среду обитания;**
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3) — гигиенические нормативы содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, применяемые в том числе к воздуху жилых помещений;
- СП 2.1.3678-20 (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 24.12.2020 № 44) — санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, включая требования к микроклимату и вентиляции жилых помещений;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) — требования к содержанию вентиляционных систем;
- ст. 6.4 КоАП РФ — нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений;
- ст. 6.3 КоАП РФ — нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

5.2. Ключевая асимметрия: к кому и какие претензии

Претензия к соседке (перспективная). Термическое разложение жиров при жарке на перегретом масле сопровождается выделением акролеина, альдегидов, продуктов неполного сгорания — веществ, для которых установлены гигиенические нормативы (СанПиН 1.2.3685-21). Если жарка ведётся систематически без использования вентиляции (не включается вытяжка, не открывается окно, вентиляционный канал не функционирует), это может быть квалифицировано как нарушение санитарных требований и обязанности, предусмотренной ст. 10 Федерального закона № 52-ФЗ.

Доказывание — через Роспотребнадзор (организация лабораторных исследований воздуха) либо через судебную экспертизу (ст. 79 ГПК РФ). Ограничение: разовые и кратковременные превышения зафиксировать крайне сложно, поэтому исследования должны проводиться в момент приготовления пищи.

Контрпретензия, которую может выдвинуть соседка (слабая, но требует готовности). Приготовление риса и макарон не связано с термическим разложением жиров; интенсивность и характер запаха принципиально иные. Кроме того, сама по себе готовка не запрещена и является обычным использованием жилья. Именно поэтому её систематические действия по проветриванию «в ответ» на приготовление риса и макарон не имеют санитарного обоснования — что усиливает версию о злоупотреблении правом (раздел 3).

Претензия к управляющей организации (часто наиболее эффективная). Содержание в исправном состоянии вентиляционных каналов — обязанность управляющей организации в рамках содержания общего имущества (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ; Правила № 491; Правила № 170). Если запахи из одной части квартиры беспрепятственно проникают в другую (то есть вентиляция работает неверно, есть перетоки), заявитель вправе требовать от управляющей организации обследования и ремонта вентиляции, а при отказе — обращаться в суд с иском о понуждении к устранению недостатков. Это самостоятельный и субъективно более лёгкий путь, чем доказывание вины соседки.

5.3. Практический вывод по версии 3

Санитарный трек — единственный, в котором «запах» превращается из бытового неудобства в юридически значимый факт. Он работает при условии лабораторной фиксации (Роспотребнадзор, судебная экспертиза). Параллельно целесообразно «закрыть» вентиляционный вопрос через управляющую организацию, а также рассмотреть вопрос об установке локальной вытяжки над плитой (если её монтаж затрагивает общий вентиляционный канал — это переустройство, требующее согласования по ст. 25–26 ЖК РФ и, соответственно, согласия всех собственников общего имущества коммунальной квартиры по ч. 2 ст. 41 ЖК РФ).

6. Версия 4. Досудебные и административные механизмы (что реально работает)

1. **Управляющая организация / ТСЖ.** Обращение с требованием о комиссионном обследовании квартиры (вентиляция, состояние общего имущества, последствия оставления двери открытой), составлении акта, принятии мер. Основания: ч. 1, 2.3 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ; Правила № 491; Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. Акт УК — ключевое доказательство.
2. **Государственная жилищная инспекция.** Обращение о нарушении правил пользования жилым помещением и правил содержания общего имущества; полномочия ГЖИ — ст. 20 ЖК РФ, Положение о государственном жилищном надзоре, утв. постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493; составление протоколов по ст. 7.21 КоАП РФ; рассмотрение дел — ст. 23.55 КоАП РФ.
3. **Роспотребнадзор.** Обращение о нарушении санитарных требований (ст. 8, 10 ФЗ № 52-ФЗ; ст. 6.4 КоАП РФ), проведение лабораторных исследований воздуха, составление протоколов. Полномочия органа — Положение, утв. постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 № 322.
4. **Органы местного самоуправления.** Не только приём жалоб, но и — что принципиально важно для «многолетнего выживания» — **предупреждение собственнику** о необходимости устранить нарушения прав соседей, необходимое как досудебная стадия для применения ст. 293 ГК РФ (см. раздел 7).
5. **Прокуратура.** Обращение о бездействии контролирующих органов и о нарушении жилищных прав (Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ»; Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» — 30-дневный срок рассмотрения).
6. **Полиция / участковый уполномоченный.** Основания — Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» (ст. 12, 13). Поводы: оставление входной двери открытой (угроза имуществу), оскорбления (ст. 5.61 КоАП РФ), угрозы (ст. 119 УК РФ при реальности), шум в ночное время (региональное законодательство об административных правонарушениях; проверить действующую редакцию по субъекту РФ).
7. **Защита от её встречных обращений.** Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ», **ст. 11** которого не допускает, в частности, злоупотребление гражданами правом на обращение путём направления обращений, содержащих заведомо недостоверную информацию о соблюдении контролируруемыми лицами обязательных требований. Это даёт

формальную рамку для реагирования на клеветнические жалобы; при публичном распространении заведомо ложных сведений, порочащих честь и достоинство, применимы ст. 152 ГК РФ и (при признаках уголовно наказуемого деяния) ст. 128.1 УК РФ.

Практический вывод. Административный трек редко даёт быстрый результат, но его следует использовать целенаправленно: не ради наказания, а ради получения официальных документов (акт УК, протокол ГЖИ, результаты лабораторных исследований), без которых гражданский иск, как правило, обречён.

7. Версия 5. Судебные гражданско-правовые способы защиты

7.1. Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) и требование о пресечении действий (ст. 12 ГК РФ)

Собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Разъяснения — постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, п. 45–49. Иск может быть удовлетворён, если истец докажет, что ответчик создаёт препятствия в пользовании имуществом; при этом **ст. 208 ГК РФ прямо устанавливает, что исковая давность не распространяется на негаторные требования** — это отвечает на возражение «это длится годами, уже поздно».

Формулировки требований (возможные): - обязать прекратить действия по оставлению входной двери квартиры открытой; - обязать не создавать препятствий в пользовании местами общего пользования; - обязать привести состояние общего имущества (при наличии самовольных изменений) в первоначальное положение; - взыскать убытки (стоимость восстановительного ремонта, повреждённых вещей) — ст. 15, 1064 ГК РФ, с подтверждением размера (ст. 56 ГПК РФ).

7.2. Иск об определении порядка пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ)

Наиболее подходящая «рамочная» конструкция для коммунальной квартиры. Суд вправе установить порядок пользования местами общего пользования, включая условия открывания окон и входной двери, а также обязать установить запирающее/доводящее устройство (если это требует изменения

общего имущества — с учётом ч. 2 ст. 41 ЖК РФ и п. 1 ст. 246 ГК РФ такое изменение производится по соглашению всех участников, а при недостижении согласия вопрос решается судом).

7.3. Иск о прекращении права собственности (ст. 293 ГК РФ) — крайняя мера

Ст. 293 ГК РФ позволяет в судебном порядке прекратить право собственности на жилое помещение (с продажей его с публичных торгов и выплатой вырученных средств собственнику за вычетом расходов на исполнение решения) при **систематическом нарушении прав и законных интересов соседей** либо использовании помещения не по назначению, **если нарушения не были устранены после предупреждения** уполномоченного органа (орган местного самоуправления). Заявитель не является надлежащим истцом по такому требованию — иск предъявляет орган местного самоуправления.

Этот механизм прямо ориентирован на описанную заявителем ситуацию многолетней «кампании» по выживанию соседей, однако соединяет трудно доказуемые условия (систематичность, невозможность совместного проживания) с административным «фильтром» (предупреждение, срок на устранение). Реалистичность низкая, но не нулевая — как завершающий этап длительного документирования конфликта.

7.4. Компенсация морального вреда

Возможна по ст. 151, 1099–1101 ГК РФ, однако при нарушении имущественных прав соседа (права пользования общим имуществом) суды, следуя разъяснениям постановления Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда», как правило, отказывают, если не доказано посягательство на личные неимущественные блага (здоровье, достоинство). Моральный вред привязан в таких спорах именно к доказанному вреду здоровью (например, обострение заболеваний вследствие систематического нарушения микроклимата и загрязнения воздуха).

7.5. Процессуальные параметры

- **Подсудность.** По основному правилу — по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ). Однако конкурирующая позиция: если иск предполагает определение порядка пользования недвижимостью (по существу — спор о правах на общее имущество), применима исключительная подсудность по месту нахождения недвижимости (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ). Практический вывод:

заявляйте иск по месту расположения квартиры, обосновывая это связью с правами на объект; при возврате иска — по месту жительства ответчика.

- **Госпошлина.** За требование неимущественного характера — 300 руб. для физических лиц (п. 3 ст. 333.19 НК РФ); за имущественное требование — от цены иска.
- **Бремя доказывания** — на истце (ст. 56 ГПК РФ); суд оценивает доказательства в совокупности по своему внутреннему убеждению (ст. 67 ГПК РФ). Именно совокупность косвенных доказательств (журнал событий, видеозаписи, акты, показания свидетелей, данные о её собственной жарке без проветривания) позволяет преодолеть сложность «прямого» доказывания умысла.
- **Соучастие.** Если от действий страдают несколько собственников комнат — процессуальное соучастие на стороне истцов (ст. 40 ГПК РФ) и коллективное обращение в контролирующие органы существенно повышают эффект.
- **Примирение.** Возможно заключение мирового соглашения (ст. 39, 173 ГПК РФ) или применение процедуры медиации (Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ).

7.6. Практический вывод по версии 5

Оптимальная конструкция иска: **требование об определении порядка пользования общим имуществом коммунальной квартиры (ст. 247 ГК РФ) + требование о пресечении конкретных действий (ст. 12, 304 ГК РФ)** с взысканием убытков при их документальном подтверждении. Самостоятельные иски «запретить пахнуть» или «запретить проветривать» бесперспективны.

8. Контрдоводы соседки и способы их парирования

Контрдовод	Обоснование «с её стороны»	Парирование
«Я просто проветриваю, это моё право»	Проветривание — обычное действие; ст. 17 ЖК РФ, Правила № 170	Проветривание не может быть избирательным и не может распространяться на входную дверь; при оставлении двери открытой — п. 1 ст. 246, 247 ГК РФ
		Требуются замеры; рис и макароны не создают

Контрдовод	Обоснование «с её стороны»	Парирование
«Мне мешают запахи от готовки»	ст. 10 ФЗ № 52-ФЗ, СанПиН 1.2.3685-21	термического разложения жиров; она сама жарит без вентиляции — доказательство недобросовестности (п. 1 ст. 10 ГК РФ, п. 1 Пленума № 25)
«Она тоже жарит, значит я в праве»	Принцип «равенства нарушений»	В гражданском праве не существует «права на ответное нарушение»; ст. 10 ГК РФ применяется к каждому участнику самостоятельно
«Я реализую право на неприкосновенность частной жизни» (про записи)	ст. 23 Конституции РФ, ст. 152.2 ГК РФ	Видеофиксация в местах общего пользования (коридор, кухня коммунальной квартиры) допустима как доказательство; недопустима съёмка внутри её комнаты (ст. 152.2 ГК РФ, ст. 137 УК РФ)
«Давно всё было, сроки прошли»	Исковая давность	Ст. 208 ГК РФ: на негативные требования давность не распространяется

9. Доказывание: что фиксировать и какими средствами

- Журнал событий** с датой, временем, описанием действия, свидетелями — основа для систематичности.
- Акты управляющей организации** по результатам обследования (вентиляция, состояние двери, следы порчи имущества).
- Фото- и видеоматериалы**, зафиксированные в местах общего пользования (коридор, кухня) — допустимы; **нельзя** вести съёмку внутри комнаты соседки (ст. 152.2 ГК РФ; ст. 137 УК РФ).
- Свидетельские показания** соседей, подтверждающих как её жарку без проветривания, так и реакцию на приготовление риса/макарон (ст. 69, 177 ГПК РФ). Письменные объяснения свидетелей приобщаются; в суде требуется их явка.
- Лабораторные исследования воздуха** (Роспотребнадзор) и/или **судебная экспертиза** (ст. 79 ГПК РФ) — при споре о качестве воздуха и работе вентиляции.

6. **Оценка ущерба** (при порче имущества) — заключение специалиста, акт с участием УК.
7. **Ходатайство об истребовании доказательств** (ст. 57 ГПК РФ): записи обращений в УК, материалы проверок ГЖИ, результаты лабораторных исследований.
8. **Сроки применения мер административного воздействия** — протокол об административном правонарушении составляется в пределах сроков, установленных ст. 28.1, 28.3 КоАП РФ; следует обращаться сразу после события.

10. Пошаговый алгоритм действий (сводно)

Этап 1. Фиксация (1-2 месяца). Журнал, видео из мест общего пользования, письменные объяснения соседей, обращения в УК с просьбой о комиссионном обследовании.

Этап 2. Досудебные обращения (параллельно). - в УК/ТСЖ — обследование, акт, устранение неисправностей вентиляции; - в ГЖИ — проверка соблюдения правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества (ст. 20 ЖК РФ; ст. 7.21 КоАП РФ); - в Роспотребнадзор — оценка воздуха и условий эксплуатации (ст. 6.4 КоАП РФ; СанПиН 1.2.3685-21); - в орган местного самоуправления — обращение о принятии мер, в том числе о вынесении предупреждения (предварительное условие для ст. 293 ГК РФ); - в прокуратуру — при бездействии перечисленных органов (ФЗ № 59-ФЗ).

Этап 3. Претензия соседке. Письменная, с перечнем конкретных действий и требованием их прекращения; фиксирует её позицию для будущего процесса и демонстрирует готовность к суду.

Этап 4. Иск в суд. Требования: определить порядок пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ); обязать прекратить действия, создающие препятствия (ст. 12, 304 ГК РФ); взыскать убытки (ст. 15, 1064 ГК РФ); при доказанном вреде здоровью — компенсация морального вреда (ст. 151, 1099 ГК РФ). Иск подавать по месту нахождения квартиры с обоснованием исключительной подсудности (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ), с альтернативой — по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ). Пошлину уплатить исходя из п. 3 ст. 333.19 НК РФ.

Этап 5. «Длинная» стратегия. При продолжении систематических нарушений — повторные акты и обращения, накопление доказательств, инициирование процедуры предупреждения и — теоретически — постановления вопроса о применении ст. 293 ГК РФ через орган местного самоуправления.

Одновременно — проверка возможности урегулирования конфликта имущественно (выкуп долей, раздел по ст. 252 ГК РФ в модели Б, реализация преимущественного права по ст. 250 ГК РФ).

11. О качестве использованной нормативной подборки (методическое замечание)

Предоставленная подборка содержит источники различного юридического статуса, что влияет на точность ссылок: - источники, воспроизводящие ст. 7.21 КоАП РФ, отражают **исторические редакции** (в том числе с исчислением штрафа в минимальных размерах оплаты труда — до изменений Федеральным законом от 22.06.2007 № 116-ФЗ, и редакцию до изменений Федеральным законом от 24.04.2020 № 133-ФЗ). Применять следует действующую редакцию (см. раздел 4.2); - источники, воспроизводящие ст. 41 ЖК РФ, лишь дублируют текст Кодекса в составе законов о внесении изменений; самостоятельного регулятивного значения для настоящего разбора они не имеют; - часть подборки составляют акты, не относящиеся к жилищному законодательству и не способные изменять ЖК РФ (в том числе распоряжения Президента РФ), — их использование в качестве источников права для данного спора некорректно: согласно ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ и нормативных правовых актов органов исполнительной власти (при этом регулирование жилищных отношений распоряжениями не производится); - ст. 32 ЖК РФ (изъятие для государственных или муниципальных нужд) к описанной ситуации не относится и в разборе не используется.

12. Итоговые выводы по версиям

1. **Злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).** Применимо к открыванию входной двери и к систематически-избирательному проветриванию при доказанности умысла; последствия — отказ в защите её права (п. 2 ст. 10 ГК РФ) и возмещение убытков (п. 4 ст. 10 ГК РФ). Доказывается совокупностью косвенных доказательств, включая асимметрию её собственного поведения.
2. **Нарушение правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества (ч. 4 ст. 17, ч. 4 ст. 30, ст. 41-43 ЖК РФ; п. 6 Правил № 25; Правила № 491).** Основной трек; реализуется через УК и

ГЖИ, результат — официальные акты, служащие доказательствами в суде. Само по себе открывание окна состава ст. 7.21 КоАП РФ не образует.

3. **Санитарно-гигиенический трек (ст. 8, 10 ФЗ № 52-ФЗ; СанПиН 1.2.3685-21; ст. 6.4 КоАП РФ).** Работает против соседки и защищает заявителя; требует лабораторных исследований. Дополнительно: иск к управляющей организации о наладке вентиляции (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ; Правила № 491; Правила № 170).
4. **Административная ответственность.** Ст. 7.21 КоАП РФ — только при порче имущества (ч. 1) или самовольном переустройстве (ч. 2); ст. 6.4 КоАП РФ — при санитарных нарушениях; ст. 5.61 КоАП РФ — при оскорблениях; региональные нормы — при шуме в ночное время. Штрафы незначительны, но протоколы ценны как доказательства.
5. **Судебная защита.** Наиболее перспективная конструкция — иск об определении порядка пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ) в сочетании с негаторным требованием (ст. 12, 304 ГК РФ) и требованием о возмещении вреда (ст. 15, 1064 ГК РФ). Исковая давность не применяется (ст. 208 ГК РФ).
6. **Прекращение права собственности (ст. 293 ГК РФ).** Юридически существует, но требует предупреждения органа местного самоуправления и доказывания невозможности совместного проживания; реалистичность низкая, целесообразна как завершающий этап многолетнего документирования.
7. **Универсальное практическое правило.** В «соседских» спорах выигрывает не тот, кто прав по существу, а тот, у кого больше официальных документов. Поэтому приоритет — не иск, а систематическая фиксация и получение актов от УК, ГЖИ и Роспотребнадзора.

Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция РФ: ст. 17 (ч. 3), ст. 25, ст. 40.

Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 10 (п. 1, 2, 4, 5), ст. 12, ст. 209, ст. 246, ст. 247, ст. 250, ст. 252. **Гражданский кодекс РФ, часть вторая:** ст. 1064. **Гражданский кодекс РФ, часть четвёртая (по моральному вреду — часть четвёртая не применима; нормы о моральном вреде — часть вторая/первая по систематике):** ст. 151, ст. 1099–1101 (раздел IV ГК РФ фактически — нормы о моральном вреде содержатся в ст. 151 ГК РФ, ст. 1099–1101 ГК РФ). **Гражданский кодекс РФ:** ст. 152, ст. 152.2, ст. 208, ст. 288–290, ст. 293, ст. 304.

Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 16, 17 (ч. 4), 20, 25, 26, 29, 30 (ч. 4), 41, 42, 43, 161, 162.

Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 6.3, ст. 6.4, ст. 7.21 (ч. 1, 2, примечание), ст. 9.23 (ч. 4 — упоминание в ч. 2 ст. 7.21), ст. 5.61, ст. 20.1, ст. 19.1, ст. 23.55, ст. 28.1, ст. 28.3.

Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 28, 30, 39, 40, 55, 56, 57, 67, 69, 79, 131, 132, 173, 177.

Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19 (п. 3).

Федеральные законы: - от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» — ст. 8, 10, 11; - от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»; - от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)»; - от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» — ст. 12, 13; - от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» — ст. 11; - от 22.04.2020 № 133-ФЗ (изменения в ст. 7.21 КоАП РФ); - от 06.04.2024 № 77-ФЗ (изменения в ст. 7.21 КоАП РФ); - от 22.06.2007 № 116-ФЗ, от 28.12.2009 № 380-ФЗ (исторические редакции ст. 7.21 КоАП РФ).

Подзаконные акты: - постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» (п. 6); - постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»; - постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; - постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»; - постановление Правительства РФ от 30.06.2004 № 322 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека»; - постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»; - постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (раздел 5); - СанПиН 1.2.3685-21 (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3); - СП 2.1.3678-20 (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 24.12.2020 № 44).

Судебные акты и разъяснения высших судов: - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской

Федерации» — п. 1, 5; - постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 45–49; - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»; - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда».

Примечание о верификации. Реквизиты конкретных судебных решений по спорам о пользовании общим имуществом коммунальных квартир, о «соседских» конфликтах и о запахах в подборке не приведены; перед подачей иска целесообразно подобрать актуальную практику по соответствующему субъекту РФ и по инстанции через справочно-правовую систему, а также уточнить действующие редакции региональных законов об административных правонарушениях (в части тишины и покоя граждан) по месту нахождения квартиры.

