

Установка стиральной машины в коммунальной квартире: согласие соседей, судьба собранных денег и возможности защиты прав остальных жильцов

1. Краткая постановка вопроса

Собственница (наниматель) комнаты в коммунальной квартире намерена разместить (или уже разместила) стиральную машину на кухне — помещении, относящемся к общему имуществу коммунальной квартиры. Ранее суд уже обязал её демонтировать стиральную машину, установленную незаконно. После этого она собрала с соседей деньги «на подключение стиральной машины», а затем заявила, что будет стирать в своей машине одна, а вторую машину в маленькой кухне установить невозможно. Остальные жильцы хотят понять: (а) требуется ли для такой установки согласие всех соседей; (б) какова судьба переданных денег и можно ли понудить соседку к исполнению договорённости; (в) что делать в условиях физической невозможности разместить вторую машину. Ниже разобраны все существенные правовые версии — как по вопросу о согласии, так и по вопросу о деньгах и способах защиты.

2. Оговорка о правовых источниках, использованных в разборе

Прежде чем перейти к существу, необходимо отделить применимые нормы от материалов, которые к спору отношения не имеют.

Применимые нормы (проверены по первоисточникам):

- ГК РФ, ст. 289, 290 (общее имущество в многоквартирном доме), ст. 244–252 (общая долевая собственность), ст. 304 (негативная защита), ст. 1064, 1065 (вред и предупреждение вреда), ст. 1102, 1107 (неосновательное обогащение);
- ЖК РФ, ст. 17, 25–29 (переустройство и перепланировка), ст. 30, 41, 42, 43 (общее имущество коммунальной квартиры), ст. 59–61, 67 (социальный найм), ст. 20 (жилищный надзор);

- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (Правила пользования жилыми помещениями);
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме);
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг);
- Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (Правила противопожарного режима);
- СанПиН 1.2.3685-21 (шум), СанПиН 2.1.3684-21, Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ, ст. 23;
- ГПК РФ (ст. 13, 23, 24, 55, 56, 61, 79, 98), Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (ст. 30, 64.1, 105, 112, 121–128), ГК РФ ст. 308.3, КоАП РФ ст. 6.4, 7.21, 17.14, 17.15, УК РФ ст. 159, 160.

Не применимы к спору (хотя формально присутствовали в подборке): источники об интеллектуальных системах учёта электрической энергии (Федеральный закон о внесении изменений в связи с развитием систем учёта электрической энергии, ст. 37 Федерального закона «Об электроэнергетике»). Они регулируют порядок установки приборов учёта электроэнергии, а не размещение бытовой техники в местах общего пользования коммунальной квартиры.

Требуют отдельной проверки: поименованные в подборке акты «Указ Президента РФ от 20.02.2026 № 105» и «Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп», якобы содержащие «ст. 37», «ст. 41», «ст. 61». Указы и распоряжения Президента РФ не являются формой кодификации жилищного законодательства: жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом РФ, а изменения в него вносятся федеральными законами (ст. 71 п. «к», ст. 76 Конституции РФ; ст. 5 ЖК РФ). Реквизиты таких «источников» внутренне противоречивы и в правовой работе использоваться не должны.

3. Раздел I. Правовой режим кухни в коммунальной квартире

3.1. Кухня — общее имущество

Согласно ч. 1 ст. 41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве **общей долевой собственности** помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (кухня, коридор, санузел, ванная и т. п.) — далее общее имущество коммунальной квартиры. Доли определяются по правилам ст. 42 ЖК РФ: доля собственника

комнаты пропорциональна размеру общей площади его комнаты (ч. 1), а доля в общем имуществе дома — сумме площади комнаты и приходящейся на неё площади помещений общего имущества квартиры (ч. 2).

Правовой режим этого имущества аналогичен режиму общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 289, 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ): доля следует судьбе права на комнату (ч. 3 ст. 42 ЖК РФ), её нельзя отчуждать отдельно (ч. 5 ст. 42 ЖК РФ, п. 2 ст. 290 ГК РФ).

3.2. Владение и пользование — только по соглашению

Ключевая норма для нашего вопроса — **ст. 247 ГК РФ**:

- владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются **по соглашению всех её участников** (п. 1);
- участник, которому соглашением не передана во владение и пользование часть общего имущества, **вправе требовать от других участников соответствующей компенсации** (п. 2).

Распоряжение общим имуществом (в том числе передача его части в исключительное пользование одного лица) требует согласия **всех** участников (ст. 246 ГК РФ). Изменение размера общего имущества коммунальной квартиры возможно только с согласия всех собственников комнат путём переустройства и (или) перепланировки (ч. 2 ст. 41 ЖК РФ).

Дополнительно: пользование жилым помещением должно осуществляться с учётом прав и законных интересов проживающих граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований (ст. 17 ЖК РФ), а собственник обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не нарушая прав соседей (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Наниматель по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом дома (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ), а в коммунальной квартире — и общим имуществом квартиры, но также в пределах, определяемых соглашением и законом.

Промежуточный вывод по Разделу I: кухня — объект общей долевой собственности; её использование одним собственником сверх доли и в личных целях по общему правилу возможно только с согласия остальных. Это базовое правило, из которого далее разбираются исключения.

4. Раздел II. Нужно ли согласие всех на установку стиральной машины: три конкурирующие версии

Единого ответа «да/нет» законодательство не даёт — практика разделилась. Существенно, **что именно** делает соседка: занимает ли она общую площадь, врежется ли в общие инженерные сети, оформляет ли это как переустройство.

Версия 1 (строгая). Согласие всех требуется в любом случае

Обоснование. 1. Кухня — общее имущество (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ). 2. Размещение личного прибора на общей площади — это использование общего имущества, то есть по смыслу п. 1 ст. 247 ГК РФ действие, требующее соглашения всех участников. 3. Стиральная машина подключается к водопроводу и канализации. Установка, замена, перенос санитарно-технического и иного оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт, образуют **переустройство** жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ). Переустройство допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ), а в коммунальной квартире — ещё и с согласия всех собственников комнат (ч. 2 ст. 41 ЖК РФ). 4. Самовольное переустройство влечёт обязанность привести помещение в прежнее состояние в срок, установленный органом местного самоуправления, а при неисполнении — продажу помещения с публичных торгов по решению суда (ст. 29 ЖК РФ); к виновному лицу может быть применена административная ответственность по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ.

Практический вывод по Версии 1. Если машина размещается на кухне коммунальной квартиры и её подключение сопряжено со врезкой в общие сети либо с изменением технического паспорта, для установки необходимо: (а) письменное согласие всех собственников комнат; (б) решение органа местного самоуправления о согласовании переустройства; (в) для нанимателей по договору социального найма — дополнительно согласие наймодателя (ст. 26 ЖК РФ; Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25). Без этого установка незаконна, и требование о демонтаже подлежит удовлетворению — именно такая логика, судя по описанию ситуации, была положена в основу уже состоявшегося судебного решения.

Версия 2 (умеренная, доминирующая в практике). Согласие требуется тогда, когда затронуто общее имущество или имеет место переустройство

Обоснование. 1. Не всякое бытовое действие с оборудованием образует переустройство. Установка бытовых приборов, не требующая изменения инженерных сетей и технического паспорта, не охватывается ч. 1 ст. 25 ЖК РФ. Судебная практика последовательно различает: подключение стиральной машины к существующим точкам водоразбора/водоотведения с помощью гибкой подводки (без вмешательства в общедомовые и внутриквартирные сети) переустройством не признаётся, а перенос оборудования с изменением конфигурации сетей, врезка в стояк, подключение к системе отопления — признаются. 2. Соответственно, при «внутриквартирном», не затрагивающем общее имущество размещении согласие всех требуется лишь в той части, в какой прибор занимает места общего пользования. Если прибор находится в границах части квартиры, находящейся в исключительном пользовании данного жильца (комната), и подключён без изменения общих сетей, согласие соседей не требуется (общий принцип ст. 209, 247 ГК РФ). 3. Но если прибор стоит **на кухне** — он физически занимает общую площадь и исключает возможность других собственников использовать эту площадь по назначению. Такое использование по смыслу п. 1 ст. 247 ГК РФ требует соглашения всех, а при его отсутствии — может быть установлено судом.

Практический вывод по Версии 2. Решающее значение имеют два обстоятельства: (а) **наличие переустройства** — была ли врезка в общие сети, менялся ли техпаспорт, нужен ли допуск управляющей организации. Устанавливается заключением специалиста (в суде — судебной экспертизой, ст. 79 ГПК РФ) и документами: технический паспорт, проект, акт управляющей организации; (б) **фактическое занятие общего имущества** — есть ли из-за машины уменьшение площади, доступной другим (визуальный осмотр, фотофиксация, план помещения). Если хотя бы одно обстоятельство установлено — согласие всех соседей (а при переустройстве — ещё и органа местного самоуправления) необходимо. Если ни одного — можно говорить об отсутствии необходимости в согласии.

Версия 3 (либеральная). Согласие не требуется, достаточно соблюдения технорм и прав соседей

Обоснование. 1. Закон прямо не называет установку бытовой техники среди действий, требующих согласия собственников; ст. 247 ГК РФ говорит о владении и пользовании общим имуществом, а не о любом соприкосновении с ним. 2. Ряд судов исходит из того, что само по себе наличие у соседа бытового

прибора не нарушает прав других, пока не доказано нарушение конкретных технических и санитарных требований: превышение уровня шума (СанПиН 1.2.3685-21; ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ), пожарная безопасность (Правила противопожарного режима, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479, п. 35), угроза затопления и причинения вреда (ст. 1064, 1065 ГК РФ). 3. В этой логике критерий — **не наличие согласия, а отсутствие реального нарушения прав**: если прибор размещён аккуратно, не занимает проход и места общего пользования больше, чем это объективно необходимо, не нарушает санитарных норм, — требования соседей о демонтаже могут быть оставлены без удовлетворения.

Практический вывод по Версии 3. Эта позиция применима, когда предметом спора является «абстрактное» неудобство, а не конкретное нарушение. Она слаба в ситуации коммунальной квартиры с маленькой кухней: размещение прибора неизбежно сокращает площадь общего пользования, что само по себе является нарушением прав собственников (п. 1 ст. 247 ГК РФ) и может быть устранено по иску на основании ст. 304 ГК РФ. В нашем случае Версия 3 практически неприменима ещё и потому, что ранее суд уже признал установку незаконной — обстоятельства, установленные вступившим в силу судебным актом, обязательны и не доказываются вновь (ст. 13, ч. 2 ст. 61 ГПК РФ).

4.1. Сводная таблица по вопросу о согласии

Версия	Когда применяется	Правовое обоснование	Что требуется от соседей
1. Строгая	Машина на кухне + врезка в сети/изменение техпаспорта	ч. 1 ст. 25, ст. 26, 29 ЖК РФ; ч. 2 ст. 41 ЖК РФ; ст. 246, 247 ГК РФ	Письменное согласие всех собственников; решение органа МСУ; согласие наймодателя для нанимателей
2. Умеренная	Машина занимает места общего пользования даже без переустройства	п. 1 ст. 247 ГК РФ; ст. 304 ГК РФ	Соглашение всех собственников о порядке пользования; при отказе — определение порядка пользования судом
3. Либеральная	Машина не занимает общее имущество, сети не затронуты,	ст. 17 ЖК РФ; ст. 1064 ГК РФ; СанПиН 1.2.3685-21	Доказывание конкретного нарушения (шум, угроза затопления)

Версия	Когда применяется	Правовое обоснование	Что требуется от соседей
	нарушения не доказаны		

5. Раздел III. Кто именно и в какой форме должен дать согласие

- Собственники комнат** — согласие в письменной форме (ст. 246, 247 ГК РФ). Письменная форма не установлена законом прямо, но она необходима как доказательство: юридически значимые сообщения и соглашения фиксируются письменно (ст. 160, 434, п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).
- Члены семьи собственника**, проживающие совместно, — самостоятельного права «голоса» не имеют, но фактически их позиция влияет на возможность пользования (ст. 31 ЖК РФ).
- Наниматели по договору социального найма** — для переустройства требуется согласие наймодателя (ст. 26 ЖК РФ; Правила № 25), а также согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя в силу ст. 69, 70 ЖК РФ.
- Орган местного самоуправления** — при переустройстве (ч. 1 ст. 26, ст. 27, 28 ЖК РФ).
- Управляющая организация / ТСЖ** — при вмешательстве в общедомовые сети; границы ответственности определяются Правилами № 491 и Правилами № 354.

6. Раздел IV. Порядок разрешения спора, если согласие не достигнуто

6.1. Общий порядок

- Попытка согласования в письменной форме (предложение о порядке пользования, письма с уведомлением, фиксация отказа). Отсутствие письменной фиксации лишает суд возможности установить факт недостижения соглашения.
- При недостижении соглашения — **иск об определении порядка пользования общим имуществом** (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Суд вправе определить, какое помещение и в каком объёме передаётся в пользование каждому, а также присудить компенсацию (п. 2 ст. 247 ГК РФ).

- Если соседка уже занимает площадь — **негаторный иск** об устранении препятствий в пользовании, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). На такие требования исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ). Разъяснения о применении ст. 304 ГК РФ даны в п. 45–49 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 8 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами законодательства о защите права собственности».
- **Иск о запрете создания опасности причинения вреда** (ст. 1065 ГК РФ) — при реальной угрозе затопления или аварии.
- **Административные пути:** обращение в орган местного самоуправления (ст. 26, 29 ЖК РФ) с заявлением о самовольном переустройстве; обращение в органы государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ; Положение о ГЖИ, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493); в Роспотребнадзор — при нарушении санитарных норм (ст. 6.4 КоАП РФ); в органы прокуратуры (ст. 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ).
- **Медиация** — Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ; в бытовых соседских конфликтах нередко эффективнее и дешевле суда.
- **Подсудность:** требования неимущественного характера — районный суд (ст. 24 ГПК РФ); имущественные требования до 100 000 руб. — мировой судья (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ). Госпошлина: по неимущественным требованиям для физических лиц — 3 000 руб. (подп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ); размер по имущественным требованиям следует уточнять по действующей редакции ст. 333.19 НК РФ.

6.2. Практический вывод

При отказе соседки от согласования у остальных жильцов два самостоятельных требования: (1) об устранении препятствий в пользовании общим имуществом (демонтаж её машины либо определение её места исходя из равного доступа всех); (2) об определении порядка пользования кухней (в каком объёме, на каком основании, с какой компенсацией). Обращаться следует в районный суд — по неимущественным требованиям; имущественное требование о взыскании денег может быть рассмотрено мировым судьёй, а при соединении требований — в том же производстве.

7. Раздел V. Значение ранее вынесенного решения суда о демонтаже стиральной машины

1. **Обязательность.** Вступившее в законную силу судебное постановление обязательно для всех (ст. 13 ГПК РФ). Обстоятельства, установленные им, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела с участием тех же лиц (ч. 2 ст. 61 ГПК РФ).
2. **Исполнение.** Решение исполняется через службу судебных приставов (ст. 30 Федерального закона № 229-ФЗ). Требование неимущественного характера исполняется по правилам ст. 105 того же закона.
3. **Меры воздействия при неисполнении:** - исполнительский сбор — ст. 112 Закона № 229-ФЗ; - административная ответственность за неисполнение требований пристава (ст. 17.14 КоАП РФ) и за неисполнение содержащихся в исполнительном документе требований неимущественного характера (ст. 17.15 КоАП РФ); - **судебная неустойка** (астрент) — п. 1 ст. 308.3 ГК РФ; порядок присуждения и размер разъяснены в Постановлении Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» (п. 28, 31, 32): неустойка взыскивается по заявлению взыскателя, размер определяется судом с учётом принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного поведения; - обжалование бездействия пристава — ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ, ст. 441 ГПК РФ.
4. **Если после демонтажа машина установлена заново.** Возможны две ситуации: - решение сформулировано как «обязать демонтировать конкретное оборудование» — новая установка образует **новое правонарушение**, и требуется новый иск (обстоятельства изменились, тождества требований нет); - решение сформулировано как «обязать не чинить препятствий в пользовании» — пристав применяет процедуру ст. 105 Закона № 229-ФЗ к каждому факту; дополнительно заявляется судебная неустойка. Универсальный способ — соединить в новом иске требование о демонтаже с требованием о запрете впредь устанавливать оборудование на общем имуществе без согласия всех собственников (ст. 304 ГК РФ), что делает исполнение более эффективным.
5. **О ст. 315 УК РФ** («неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта»): состав по этой статье предусмотрен только для специального субъекта (представитель власти, государственный или муниципальный служащий, служащий коммерческой или иной организации, а также иное лицо, обязанное его исполнить в силу закона). К гражданину-соседке она, как правило, не применяется — воздействие идёт через исполнительское производство, судебную неустойку и КоАП РФ.

Практический вывод по Разделу V. Само по себе наличие решения о демонтаже не даёт автоматического результата: необходимо активное ведение исполнительного производства, а при повторной установке — новый иск и заявление о судебной неустойке. Наиболее действенная комбинация: исполнительное производство по прежнему решению + новый негаторный иск с запретом на будущее + астрент.

8. Раздел VI. Деньги, собранные соседкой: пять возможных правовых версий

Исходные факты (по описанию): соседка собрала деньги «на подключение стиральной машины» со всех соседей, затем сообщила, что будет стирать сама, а вторая машина не может быть установлена из-за отсутствия места.

Версия 1. Договор простого товарищества (о совместной деятельности)

Если стороны объединяли вклады для достижения общей цели — приобретения и подключения машины для совместного использования, — отношения могут квалифицироваться по ст. 1041–1044 ГК РФ (договор простого товарищества). Каждый вносит вклад; вклад признаётся общим имуществом товарищей (ст. 1043 ГК РФ); при прекращении договора вещи возвращаются в соответствии со ст. 1050 ГК РФ. **Вывод:** при недостижении согласованной цели и отсутствии исполнения товарищ вправе требовать возврата вклада и возмещения убытков (ст. 15, 393, 1050 ГК РФ). Однако при бытовых отношениях без письменного договора суды редко квалифицируют их как простое товарищество — чаще как неосновательное обогащение.

Версия 2. Договор подряда или возмездного оказания услуг (соседка — исполнитель)

Если соседка взяла на себя выполнение работ (приобретение, подключение), а деньги — аванс, применяются ст. 702, 779 ГК РФ. Аванс возвращается при неисполнении; при одностороннем отказе исполнителя он обязан возместить убытки (ст. 711, 717, 782, 393 ГК РФ). **Вывод:** сумма аванса подлежит возврату; если согласованные работы выполнены ею для себя, а не для общего блага, — взыскивается стоимость оплаченного, но не выполненного.

Версия 3. Договор купли-продажи машины для общего пользования

Если деньги собирались на приобретение машины (в собственность всех), условия о товаре и его цене — существенные (ст. 432, 455, 555 ГК РФ). При несогласованности условий договор не заключён, и полученное — неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ). Если машина приобретена, соседи вправе требовать признания права общей долевой собственности на неё (ст. 244, 245 ГК РФ) или взыскания уплаченного.

Версия 4. Дарение (риск для соседей)

Если передача денег была безвозмездной (что формально возможно), возврат невозможен: отмена дарения допускается только в случаях ст. 578 ГК РФ. Это версия, которой может воспользоваться соседка. **Вывод:** критично, чтобы у соседей остались доказательства **целевого назначения** передачи денег (переписка, расписка, назначение платежа в чеке), иначе риск переквалификации в дарение или в «подарок соседке» реален.

Версия 5. Неосновательное обогащение и (или) уголовно-правовая квалификация

Неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ) — наиболее универсальная квалификация: цель, на которую передавались деньги, не достигнута, правовое основание удержания у соседки отпало. При этом на сумму подлежат начислению проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда получатель узнал о неосновательности обогащения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ). **Уголовно-правовая версия:** если изначально у соседки отсутствовало намерение исполнять договорённость, а деньги обращены в её пользу, возможны признаки мошенничества (ст. 159 УК РФ) либо присвоения вверенного имущества (ст. 160 УК РФ). Значительный ущерб гражданину — не менее 5 000 руб. (примечание 2 к ст. 158 УК РФ, применимое к статьям гл. 21 УК РФ). Заявление подаётся по ст. 141 УПК РФ, решение проверяется в порядке ст. 144–145 УПК РФ; отказ в возбуждении дела может быть обжалован прокурору (ст. 124 УПК РФ) или в суд (ст. 125 УПК РФ). **Оговорка:** в бытовых спорах с небольшими суммами правоохранительные органы, как правило, усматривают гражданско-правовой спор и отказывают в возбуждении уголовного дела. Этот путь имеет смысл прежде всего как рычаг давления и при явных признаках умысла (сбор денег «на общую машину» с последующим использованием их для личной машины, отсутствие отчётности и т. п.).

8.1. Доказывание целевого назначения денег

- Письменные доказательства: расписка, соглашение, переписка (ст. 55, 71 ГК РФ), чеки и выписки с назначением платежа, переводы через кредитные организации (ст. 861 ГК РФ; Федеральный закон от 27.06.2011 № 161-ФЗ).
- Свидетельские показания: по общему правилу несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права ссылаться на свидетелей (п. 1 ст. 162 ГК РФ), но в спорах о неосновательном обогащении ограничение п. 1 ст. 162 ГК РФ по буквальному смыслу не применяется, поскольку такое требование не основано на договоре. Позиция не безусловна, и в суде первой инстанции возможны отказы в оценке свидетельских показаний — поэтому письменные доказательства нужно собирать в первую очередь.
- Срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ); по требованию о возврате неосновательного обогащения течение начинается с момента, когда потерпевший узнал о неосновательности обогащения (п. 1 ст. 1102, п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

8.2. Практический вывод по Разделу VI

Наиболее реалистичный сценарий: **взыскание неосновательного обогащения** (ст. 1102, 1107 ГК РФ) — возврат уплаченного плюс проценты по ст. 395 ГК РФ. Параллельно целесообразно заявить требование о возмещении убытков (ст. 15, 393 ГК РФ), если соседи понесли расходы (например, оплата услуг прачечной) из-за невозможности пользоваться машиной. Понуждение к исполнению договорённости (установить вторую машину), по общему правилу, неисполнимо в натуре при физической невозможности (см. Раздел VII), и тогда основной иск — о возврате денег.

9. Раздел VII. Невозможность установить вторую машину и её правовые последствия

9.1. Физическая невозможность как основание прекращения обязательства

Если обязанность соседки по установке второй машины объективно неисполнимо (нет места в кухне), обязательство, по общему правилу,

прекращается невозможностью исполнения (ст. 416 ГК РФ). Но важна причина этой невозможности:

- если невозможность вызвана **поведением самой соседки** (она заняла место своей машиной), она отвечает за неисполнение по общим правилам (п. 1 ст. 401, п. 1 ст. 404 ГК РФ);
- если невозможность объективна и не связана с её поведением, обязательство прекращается, а денежные средства подлежат возврату как неосновательное обогащение.

9.2. Компенсация вместо пользования

Пункт 2 ст. 247 ГК РФ даёт участнику долевой собственности, лишённому возможности пользоваться общим имуществом соразмерно своей доле, право требовать компенсацию от других участников. Практика применения этой нормы к коммунальным квартирам неоднородна: единого разъяснения высших судов по вопросу о взыскании компенсации за пользование кухней/санузлом коммунальной квартиры не существует, и нижестоящие суды подходят к нему по-разному — от удовлетворения требования (например, когда один из сособственников разместил в местах общего пользования личное имущество, исключив доступ остальных) до отказа (когда доказано, что фактическое пользование остальными не ограничено). **Этот аспект требует проверки актуальной практики суда соответствующего региона.**

9.3. Расходы на прачечную как убытки

Если из-за невозможности пользоваться машиной соседи вынуждены оплачивать прачечную, такие расходы могут быть заявлены как убытки (ст. 15, 393 ГК РФ) при условии доказанности причинной связи и разумности расходов (ст. 56 ГПК РФ). Это самостоятельное требование, не исключающее требования о возврате неосновательного обогащения.

9.4. Что можно требовать вместо «второй машины»

1. Демонтаж машины соседки на основании ранее вынесенного решения и в порядке исполнительного производства.
2. Определение порядка пользования кухней: закрепление за каждым сособственником зоны/времени пользования, урегулирование места размещения техники (п. 1 ст. 247 ГК РФ).
3. Соглашение о совместном использовании одной машины с распределением расходов на воду, электроэнергию и ремонт (ч. 1 ст. 43 ЖК РФ — расходы по содержанию общего имущества соразмерно долям).
4. Возмещение убытков и (или) компенсация (п. 2 ст. 247, ст. 15, 393 ГК РФ).

5. Возврат уплаченного как неосновательного обогащения (ст. 1102, 1107 ГК РФ).

9.5. Практический вывод по Разделу VII

Требовать «установить вторую машину» при объективной невозможности юридически бесперспективно (ст. 416 ГК РФ). Реалистичные требования: возврат денег + убытки; устранение препятствий в пользовании (демонтаж машины соседки или определение порядка пользования); при доказанности — компенсация по п. 2 ст. 247 ГК РФ. Для обоснования невозможности размещения второй машины целесообразно получить заключение специалиста либо ходатайствовать о назначении судебной экспертизы (ст. 79 ГПК РФ).

10. Раздел VIII. Практический алгоритм действий для оставшихся соседей

Шаг 1. Фиксация и сбор доказательств. Правоустанавливающие документы (выписки ЕГРН), технический паспорт квартиры, план, ранее вынесенное решение суда и исполнительный лист, постановление пристава о возбуждении/окончании исполнительного производства, расписки и чеки по деньгам, переписка, фотографии кухни, письменные объяснения свидетелей.

Шаг 2. Досудебная претензия. Письменное обращение к соседке с требованиями: демонтировать незаконно установленную машину; согласовать порядок пользования; вернуть деньги в срок. Направлять с уведомлением о вручении либо через юридически значимое сообщение (ст. 165.1 ГК РФ).

Шаг 3. Исполнительное производство по прежнему решению. Если решение не исполнено — заявление в подразделение ФССП, жалоба на бездействие старшему судебному приставу либо в суд (ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ, ст. 441 ГПК РФ). При неисполнении — заявление о судебной неустойке (п. 1 ст. 308.3 ГК РФ; Постановление Пленума ВС РФ № 7 от 24.03.2016).

Шаг 4. Новый судебный иск (при необходимости). Соединить: (а) негаторное требование об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ) и запрет на будущую установку без согласия всех; (б) требование об определении порядка пользования кухней (п. 1 ст. 247 ГК РФ); (в) требование о взыскании неосновательного обогащения и процентов (ст. 1102, 1107, 395 ГК РФ); (г) требование о возмещении убытков (ст. 15, 393 ГК РФ). Ходатайствовать об экспертизе технических вопросов (ст. 79 ГПК РФ).

Шаг 5. Административные каналы. Обращение в орган местного самоуправления (ст. 26, 29 ЖК РФ) — при переустройстве; в органы ГЖИ (ст.

20 ЖК РФ) — самовольное переустройство; в Роспотребнадзор — санитарные нарушения (ст. 6.4 КоАП РФ); в прокуратуру — общий надзор (ст. 10 Федерального закона № 59-ФЗ).

Шаг 6. Заявление в полицию. При явных признаках умысла, направленного на завладение деньгами соседей (ст. 159, 160 УК РФ), — заявление в порядке ст. 141 УПК РФ с последующим обжалованием процессуальных решений (ст. 124, 125 УПК РФ).

Шаг 7. Дополнительные меры. Медиация (Федеральный закон № 193-ФЗ); выкуп доли соседки — как крайний вариант урегулирования; письменное соглашение о порядке пользования с фиксацией ответственности за нарушение.

10.1. Риски, которые необходимо учесть

- 1. Риск переквалификации передачи денег в дарение** — если отсутствуют доказательства целевого назначения. Собирать письменные доказательства немедленно.
- 2. Риск отказа в иске о компенсации по п. 2 ст. 247 ГК РФ** — практика неоднородна, единого разъяснения ВС РФ нет.
- 3. Риск отказа в возбуждении уголовного дела** — по бытовым спорам — типичный исход; эффект в основном мотивационный.
- 4. Риск встречного иска** — о нечинении препятствий, о признании незаконными действий соседей, о возмещении вреда.
- 5. Пропуск срока исковой давности** по денежному требованию — три года (ст. 196 ГК РФ), для негаторного иска давность не применяется (ст. 208 ГК РФ).

11. Раздел IX. Конкурирующие правовые подходы: сводная таблица

Вопрос	Подход 1	Подход 2	Подход 3
Согласие на установку машины на кухне	Требуется всегда (ст. 246, 247 ГК РФ; ч. 2 ст. 41 ЖК РФ)	Требуется, если занято общее имущество либо есть переустройство (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ; п. 1 ст. 247 ГК РФ)	Не требуется, достаточно соблюдения технорм (ст. 17 ЖК РФ; СанПиН 1.2.3685-21)

Вопрос	Подход 1	Подход 2	Подход 3
Что делать, если согласия нет	Иск об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ)	Иск об определении порядка пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ) + компенсация (п. 2 ст. 247 ГК РФ)	Административные обращения (ст. 20, 26, 29 ЖК РФ)
Судьба денег	Неосновательное обогащение (ст. 1102, 1107 ГК РФ)	Убытки по договору (ст. 15, 393 ГК РФ)	Простое товарищество (ст. 1041, 1043, 1050 ГК РФ)
Понуждение к установке второй машины	Невозможно в натуре (ст. 416 ГК РФ)	Возмещение расходов третьему лицу (ст. 397 ГК РФ)	Замена на денежную компенсацию (ст. 247 ГК РФ)

12. Список использованных нормативных источников

Конституция и основополагающие акты 1. Конституция Российской Федерации, ст. 71 (п. «к»), ст. 76.

Кодексы 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 11, 12, 15, 160, 165.1, 196, 208, 209, 244–252, 246, 247, 248, 249, 289, 290, 304, 308.3, 393, 395, 396, 397, 401, 404, 416, 420, 421, 429, 432, 434, 450–453, 455, 555, 572, 578. 3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 702, 711, 717, 779, 782, 861, 1041–1044, 1050, 1064, 1065, 1102, 1105, 1107, 1109. 4. Жилищный кодекс РФ: ст. 5, 17, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 41, 42, 43, 59–61, 67, 69, 70. 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 13, 23, 24, 55, 56, 61, 71, 79, 98, 441. 6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 6.4, 7.21, 17.14, 17.15. 7. Уголовный кодекс РФ: ст. 158 (примечание 2), 159, 160, 315. 8. Уголовно-процессуальный кодекс РФ: ст. 124, 125, 141, 144, 145. 9. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 333.19.

Федеральные законы 10. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», ст. 23. 11. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», ст. 10. 12. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 30, 64.1, 105, 112, 121–128. 13. Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника

(процедуре медиации)». 14. Федеральный закон от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платёжной системе», ст. 5. 15. Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ (изменения в ст. 333.19 НК РФ; применяется с 09.09.2024).

Подзаконные акты 16. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями». 17. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...». 18. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». 19. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре». 20. Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации», п. 35. 21. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (раздел 1.7; редакция и актуальность отдельных пунктов подлежат проверке на дату применения).

Санитарные нормы 22. СанПиН 1.2.3685-21, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 2 (гигиенические нормативы, в том числе уровни шума в жилых помещениях). 23. СанПиН 2.1.3684-21, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 (содержание жилых помещений).

Разъяснения высших судов 24. Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 8 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами законодательства о защите права собственности», п. 45–49 (применение ст. 304 ГК РФ). 25. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», п. 28, 31, 32 (судебная неустойка). 26. Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (разъяснения по ст. 25–29 ЖК РФ о переустройстве и перепланировке).

13. Итоговый вывод по всем разделам

1. **О согласии.** Установка стиральной машины на кухне коммунальной квартиры по общему правилу требует согласия всех собственников — либо потому, что занимает общее имущество и изменяет порядок

пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ), либо потому, что подключение образует переустройство (ч. 1 ст. 25, ст. 26 ЖК РФ, ч. 2 ст. 41 ЖК РФ). Исключение — случаи, когда техника размещена вне мест общего пользования и не затрагивает сети; в коммунальной квартире с маленькой кухней это исключение практически неприменимо. Ранее состоявшееся решение суда только подтверждает: для этих отношений действует строгий (первый) подход.

2. **О деньгах.** Наиболее защищённая позиция — взыскание неосновательного обогащения (ст. 1102, 1107, 395 ГК РФ) с возможным дополнительным требованием убытков (ст. 15, 393 ГК РФ). Понуждение к исполнению договорённости (установить вторую машину) бесперспективно при объективной невозможности исполнения (ст. 416 ГК РФ). Для успеха в суде критично доказать **целевое назначение** переданных денег и отсутствие встречного предоставления; при явных признаках умысла дополнительно применяется ст. 159, 160 УК РФ.
3. **О дальнейших действиях.** Комбинация «исполнительное производство по прежнему решению + судебная неустойка (ст. 308.3 ГК РФ) + новый негаторный иск с запретом на будущее (ст. 304 ГК РФ) + иск об определении порядка пользования (ст. 247 ГК РФ) + иск о возврате неосновательного обогащения» даёт максимальный правовой эффект. Административные обращения (ГЖИ, орган местного самоуправления, Роспотребнадзор, прокуратура) используются параллельно и служат как самостоятельным рычагом, так и доказательственной базой для суда.
4. **Оговорка о неоднородности практики.** Единых разъяснений высших судов по вопросу о компенсации за пользование общим имуществом коммунальной квартиры (п. 2 ст. 247 ГК РФ) и о пределах допустимого размещения бытовой техники в местах общего пользования не имеется. Перед подачей иска целесообразно проанализировать актуальную практику суда соответствующего субъекта РФ по аналогичным делам, а технические обстоятельства (наличие врезки, изменение техпаспорта, возможность размещения второй машины) подтвердить заключением специалиста либо судебной экспертизой.