

Манифест Защитника тишины Петра Гусятникова Верховному Суду Российской Федерации

Я и моя команда уже 10 лет занимаемся делами о шуме. Это дела об обязанности соседа сверху привести конструкцию пола в соответствие со строительными нормами по звукоизоляции (с различными вариациями, к примеру, это может быть не сосед сверху, а фитнес-клуб, танцевальная студия или кафе снизу), а также делами об обязанности устранить шум от лифтов, вентиляционного оборудования, кондиционеров, ИТЦ/ЦТП и другого оборудования.

Истцом по делам об обязанности привести конструкцию пола в нормативное состояние выступает обычно собственник нижерасположенной квартиры, а ответчиком – собственник вышерасположенной квартиры.

Такого рода дел становится всё больше с каждым годом. Их пока ещё не так много в общей массе гражданских дел (как в процентном соотношении, так и в общем количестве). Но эти дела очень важны с точки зрения социальных отношений между гражданами в Российской Федерации. Подробно об этом написано в Приложении №1.

За последние 10 лет, при нашем непосредственном участии в Москве и Московской области сформировалась положительная судебная практика. Сформировалась она и в других регионах, и она также, в целом, положительная.

Положительная – означает, что суды, в целом, понимают, что такие иски надо удовлетворять, а строительные нормы необходимо соблюдать даже физическим лицам, которые делают ремонт у себя в квартире. Однако периодически встречаются судебные акты даже на уровне кассационных судов, в которых судьи демонстрируют непонимание специфики таких дел, что приводит к ошибочным судебным актам.

Существует только один способ привести судебную практику к единообразию. Верховный суд Российской Федерации должен высказаться по ключевым вопросам гражданско-правовых дел о шуме. Пока, насколько мне известно, ни одно такое дело не было передано на рассмотрение в судебном заседании в ВС РФ.

Что я бы хотел, чтобы сказал Верховный суд?

1. Иск об обязанности соседа сверху переделать пол - это негаторный иск.

Это означает, что не имеет правового значения, кто и когда переделал (или первоначально сделал) пол. Важно лишь текущее состояние конструкции пола, соответствует ли она строительным нормам и правилам или нет.

Не имеет правового значения, что этот пол был сделан предыдущим собственником или застройщиком. Так как данный иск - негаторный, то надлежащим ответчиком является текущий собственник квартиры сверху.

Именно он (и только он) может вносить изменения в конструкцию пола. Любое решение об обязанности кого-то другого (застройщик, управляющая компания и др.) переделать в пол в квартире соседа априори является неисполнимым.

Данный вопрос требует обязательного разъяснения от ВС РФ. К примеру, при разрешении споров о несогласованных перепланировках, ни у кого не возникает сомнения, что отвечает только текущий собственник квартиры, даже если он купил её в таком состоянии у предыдущего собственника. Но по делам о шуме встречаются случаи, когда суды ошибочно полагают, что данный иск не является негаторным.

2. Так как данный иск является негаторным, то, как следствие:

- надлежащим истцом является собственник (собственники) нижерасположенной квартиры (см. ст. 304 ГК РФ);
- на эти правоотношения не распространяются сроки исковой давности;
- иск рассматривается судом по месту нахождения квартиры, а не по месту жительства ответчика;
- не имеет правового значения, живет ли в своей квартире сам ответчик (могут жить родственники, арендаторы и т.д.), и не имеет правового значения, живет ли в своей квартире истец;
- не имеет правового значения, что истец мог въехать в свою (нижерасположенную) квартиру уже после того, как ответчик (собственник вышерасположенной квартиры) сделал в ней ремонт, а предыдущий собственник нижерасположенной квартиры не имел никаких жалоб или претензий к ответчику.

3. Следует отдельно подчеркнуть, что так как это негаторный иск, то вина ответчика не входит в предмет доказывания по такого рода делам.

Вина – это элемент гражданского-правового деликта, но не негаторного иска. Конструкция негаторного иска не предполагает наличия или отсутствия вины ответчика как основания для удовлетворения или отказа в удовлетворении исковых требований.

Тем не менее некоторые суды ошибочно применяют к таким искам нормы о деликтной ответственности (ст. 1064 ГК РФ) и требуют от истца доказать вину ответчика (к примеру, доказать, что именно ответчик сделал такую конструкцию пола или же отказывают в удовлетворении исковых требований, если выясняется, что конструкция пола была выполнена застройщиком). Это в корне неверно.

Для удовлетворения негаторного иска истцу достаточно доказать наличие нарушений, которые препятствуют пользованию своим имуществом (применительно к искам об обязанности соседа переделать пол – это конструкция пола, не соответствующая строительным нормам, которая находится в собственности ответчика, и приводит, за счет отсутствия надлежащей звукоизоляции, к проникновению шума в квартиру истца).

4. Единственным юридически значимым критерием в делах такого рода является соответствие или несоответствие конструкции пола строительным нормам и правилам.

Это - единственное, что суд должен выяснить в деле такого рода. Не выяснять "как часто шумят соседи?", не "обращались ли с жалобами в МВД, УК, Жилинспекцию?", "привлекали ли соседа к ответственности по закону о тишине?", "сколько у соседа детей?" и прочие вещи, которые не имеют правового значения.

Нужно выяснить только то, как сделан пол - правильно или неправильно.

5. Выяснить, правильно или неправильно сделан пол можно только одним способом - путём назначения судебной строительно-технической экспертизы.

Иными способами проверить конструкцию пола на предмет соответствия или несоответствия строительным нормам - невозможно. Невозможно установить это обстоятельство по фотографиям, по аудио- или видеозаписям, по показаниям свидетелей. Даже если у соседа сверху есть документы на согласование переустройства пола в Жилинспекции или другие документы, касающиеся переделки конструкции пола (к примеру, договор подряда), это не освобождает суд от обязанности назначить судебную строительно-техническую экспертизу.

Необходимо исследовать, как фактически устроен пол у соседа, а не "по документам" (особенно, если они "нарисованы" специально для суда). Если пол строительным нормам не соответствует, иск необходимо удовлетворить. Если соответствует - отказать. Конкретный перечень работ, который будет должен выполнить ответчик, определяется по результатам судебной строительно-технической экспертизы.

6. Помимо того, что это негаторный иск, это ещё и иск о понуждении к исполнению обязательства в натуре

Иск об обязании привести конструкцию пола в соответствии со строительными нормами и правилами предполагает, что в резолютивной части решения суда будет указан перечень действий, который ответчик будет обязан выполнить.

Такие правоотношения с процессуальной точки зрения регулируются статьей 206 ГПК РФ, а с материально-правовой точки зрения - статьями 307, 308.3, 396 ГК РФ. Как следствие, суд обязан:

- установить в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено;
- установить на случай неисполнения решения суда астрент (судебную неустойку) в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения;

Кроме того, на данную категорию дел не распространяется правила о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек.

Очень прошу Верховный Суд Российской Федерации высказаться по этим вопросам!

Приложение №1 к Манифесту Защитника тишины

О социальной значимости проблемы шума в Российской Федерации и необходимости дать соответствующие разъяснения со стороны Верховного суда Российской Федерации

Нормативная звукоизоляция конструкции пола квартиры в МКД — это не формальность и не прихоть. Обустройство полов в соответствии со строительными нормами в части звукоизоляции позволяет собственнику и членам его семьи пользоваться своей квартирой, не нарушая прав соседей смежных квартир: человек может ходить, двигать мебель, ронять предметы, смотреть телевизор и слушать музыку — и при этом не превращать жизнь соседей снизу в шумовой ад.

Именно в этом и заключается смысл строительных норм по звукоизоляции: обеспечить нормальное соседство в многоквартирном доме и соблюсти баланс интересов. Это прямо закреплено в части 4 статьи 17 ЖК РФ: пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей. Но когда конструкция пола выполнена с нарушениями, обычная жизнедеятельность превращается в источник постоянного шума: ходьба, перестановка стульев, падение предметов, работающая бытовая техника транслируются в нижерасположенную квартиру как ударный шум, превышающий норматив.

Проблема шумных соседей в России — одна из самых массовых и самых острых бытовых проблем. Она касается практически каждого, кто живёт в многоквартирном доме. Конфликты из-за шума стабильно входят в число главных причин бытовых споров. Люди не могут нормально спать, отдыхать, работать и жить в собственной квартире.

При этом острота проблемы не измеряется количеством судебных дел. Дел о ненормативной звукоизоляции полов в судах действительно не так много. Но это не потому, что проблема редкая. Люди терпят годами, пытаются решить вопрос через конфликты и переговоры с соседями, обращаются в полицию, в управляющую компанию, в жилищную инспекцию. И — что особенно важно — зачастую просто не знают о самой взаимосвязи. Человек слышит шум сверху и искренне считает, что соседи так себя ведут: громко ходят, роняют вещи, двигают мебель. Он не догадывается, что причина — не в их поведении, а в ненормативной конструкции пола.

Истинный индикатор остроты проблемы — это не судебная статистика, а количество жалоб в социальных сетях на разных площадках. Форумы, группы, комментарии под постами — тысячи людей ежедневно рассказывают о том, как живут с этой проблемой. Они ищут совета, делятся опытом, жалуются. Эта тенденция набирает обороты: все больше людей сталкиваются с проблемой, все больше обращений, все больше конфликтов.

Общество не может нормально существовать, когда граждане не могут нормально проживать в своей квартире многоквартирного дома. Дела о шуме из-за ненормативных полов — это не «мелкие бытовые споры между соседями», а человеческие трагедии, связанные с очень дискомфортным проживанием в собственной квартире. Именно поэтому разъяснения Верховного Суда РФ по этой категории дел нужны не только юристам, но и обществу — чтобы люди могли проще защитить своё право на нормальные и комфортные условия проживания.