

Проект

Вносится депутатами
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
О.И.Павловой
А.Е.Хинштейном
С.А.Пахомовым
П.Р.Качкаевым
Д.В.Бессарабовым
А.Б.Выборным
И.В.Осиповым
А.Ф. Тихомировым
Е.Е.Марченко
Н.Г.Брыкиным
И.М. Гусевой
И.И.Гильмутдиновым

1963432-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2016, № 28, ст. 4558) изменение, дополнив его статьей 17¹ следующего содержания:

«Статья 17¹. Обязательства по соблюдению прав соседей в многоквартирных домах

1. Собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме обязан обеспечить соблюдение прав и законных интересов граждан любыми лицами, допущенными собственником в принадлежащее ему помещение, в том числе обеспечить соблюдение тишины в ночное время, соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти,

законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Для целей настоящей статьи лицами, допущенными собственником в принадлежащее ему жилое или нежилое помещение, признаются любые лица, находящиеся в этом помещении.

3. Не допускается нарушение тишины в многоквартирном доме в ночное время. Временной интервал, в течение которого не допускается нарушение тишины в многоквартирном доме, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

4. Нарушением тишины признается совершение действий, в результате которых звуки, источник которых находится в жилом или нежилом помещении, явно слышны за пределами этого помещения, или вибрация, источник которой находится в жилом или нежилом помещении, явно ощущается за его пределами. Не считаются нарушением тишины звуки, источником которых является обычная жизнедеятельность человека (плач ребенка, звук воды в инженерных системах, звук шагов при обычной ходьбе и другие), а также спасательные, аварийно-восстановительные и иные неотложные работы, связанные с обеспечением личной и общественной безопасности граждан.

5. В случае необходимости выполнения в жилых или в нежилых помещениях многоквартирного дома ремонтных и иных работ, а также проведение мероприятий, которые могут повлечь нарушение тишины или иных прав граждан, собственники жилых или нежилых помещений обязаны обеспечить проведение таких работ или мероприятий в соответствии требованиями, установленными настоящим Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиеническими, экологическими и иными требованиями, а также обязаны уведомить проживающих в таком доме граждан об их проведении, включая их продолжительность, путем размещения объявления в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

6. В случае необходимости выполнения таких работ в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, обязанность по обеспечению соблюдения указанных требований и по уведомлению соседей путем размещения объявления возлагается на организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

7. Собственник обязан не допускать причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, в том числе инженерным коммуникациям и (или) конструктивным элементам, или имуществу граждан со стороны лиц, допущенных собственником в принадлежащее ему жилое или нежилое

помещение. В случае причинения такого ущерба, собственник несет солидарную с такими лицами ответственность по обязательствам, связанным с требованиями о возмещении вреда.

8. Систематическое (более двух раз в течение одного месяца) нарушение обязательств, предусмотренных настоящей статьей, влечет административную ответственность собственника жилого или нежилого помещения.».

Президент
Российской Федерации

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles. On the left, there are three distinct signatures. In the center and right, there are large, overlapping scribbles and lines that appear to be either crossed-out signatures or very heavy ink marks. One signature on the right side is partially legible and appears to say "Томас Лу".

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) преследует цель внесения изменений в законодательство, направленных на установление ограничений на использование жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, мешающее комфортному проживанию граждан в таких домах, в целях реализации поручения Президента Российской Федерации от 30.04.2019 г. (пр-754, П.2, «е»).

Многоквартирный дом представляет собой физический объект, включающий совокупность объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений), принадлежащих разным собственникам. Собственники жилых и нежилых помещений вправе распоряжаться своими помещениями путем предоставления их в пользование третьим лицам на основании гражданско-правовых договоров (аренды, найма и др.).

При этом в случае, если указанные третьи лица нарушают права соседей, у собственников, предоставивших таким лицам помещения, нет никаких обязательств по пресечению указанных нарушений. Таким образом, собственник никак не мотивирован к осмотрительности при выборе потенциальных нанимателей или арендаторов, к включению в гражданско-правовые договоры с ними положений по защите прав соседей и к расторжению договоров с недобросовестными арендаторами или нанимателями, регулярно нарушающими право соседей на комфортное проживание.

Кроме того, зачастую такие арендаторы или наниматели меняются, и привлечение их к какой-либо ответственности практически становится невозможным. Особенно принимая во внимание то обстоятельство, что личность нарушителя, как правило, неизвестна потерпевшему, в то время как

действующее процессуальное законодательство для обращения в суд требует набора вполне определенных сведений, позволяющих идентифицировать ответчика.

Аналогичные проблемы возникают и в случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или имуществу соседей третьими лицами, допущенными собственником в принадлежащее ему жилое или нежилое помещение. В соответствии с действующими правовыми нормами ответственность за нанесение ущерба несет непосредственно то лицо, которое причинило этот вред. Таким образом, в случае, если при использовании жилого или нежилого помещения нанимателем или арендатором был произведен залив соседней квартиры или нанесен ущерб в ходе каких-либо работ, соседи вынуждены разыскивать непосредственно арендатора или нанимателя, а не обращаться к собственнику.

Кроме того, содержащееся в настоящее время в Жилищном кодексе требование о соблюдении прав соседей касается только нарушений при использовании жилых помещений, в то время как в значительном числе случаев нарушения прав соседей связаны с использованием нежилых помещений в многоквартирных домах (в том числе, при ведении деятельности, связанной с торговлей и оказанием услуг в нежилых помещениях многоквартирных домов).

При этом попытки повлиять на ситуацию путем запрета тех или иных видов деятельности не приносят нужного эффекта, так как ведение одного и того же вида деятельности может как нарушать права соседей, так и наоборот, создавать им дополнительный комфорт (например, так называемые «магазины в шаговой доступности» в ряде случаев вызывают протесты жителей, а в других случаях, наоборот, пользуются поддержкой и повышают уровень комфорта за счет возможности приобрести необходимые товары непосредственно в своем доме).

Во многих правовых системах эта проблема решается путем возложения обязательств, направленных на недопущение нарушения прав

соседей, непосредственно на его собственника соответствующего жилого или нежилого помещения.

Такой подход сочетается с общей концепцией права собственности в Российской Федерации, в соответствии с которой собственнику принадлежит не только «благо» от владения, пользования и распоряжение объектом права собственности, но и «бремя» его содержания. Кроме того, Конституция Российской Федерации позволяет ограничивать полноту осуществления прав граждан в той мере, в какой они направлены на защиту прав и интересов других лиц, обеспечение правопорядка (статья 55). Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц (статья 17).

При этом созданная в Российской Федерации система регистрации прав на недвижимое имущество позволяет в подавляющем большинстве случаев определить лицо, являющееся собственником соответствующего жилого или нежилого помещения. Кроме того, сведения о собственниках помещений имеются у организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (п.3.1 ст.45 ЖК РФ).

С учетом изложенного выше, предлагается ввести в Жилищный кодекс отдельную статью, содержащую требования к собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по пресечению нарушений прав соседей со стороны лиц, допущенных собственниками в принадлежащие им жилые и нежилые помещения.

В законопроекте определяется, кто относится к лицам, допущенным собственником в жилое или нежилое помещение. Предусматривается механизм, позволяющий собственнику не допускать нарушения прав соседей и оперативно их пресекать, устанавливается ответственность собственника за нарушение тишины в ночное время, за нанесение ущерба общему имуществу, за систематическое неисполнение указанных обязательств собственники несут административную ответственность.

В отношении ответственности за нанесение ущерба общему имуществу дома или имуществу соседей лицами, допущенными собственником в принадлежащее ему жилое или нежилое помещение, устанавливается принцип солидарной ответственности собственника, что дает возможность обращаться в суд с требованием о возмещении указанного ущерба как к лицу, непосредственно причинившему ущерб, так и к собственнику, допустившему это лицо в свое помещение (при этом собственник не лишается возможности возложить обязательства по компенсации понесенных им расходов по возмещению ущерба соседям на лицо, допущенное им в помещение, в договоре с этим лицом). Следует также отметить, что принцип солидарной ответственности уже применяется в ЖК РФ в отношениях с членами семьи собственника.

Полагаем, что вводимые предлагаемым законопроектом нормы повысят комфортность проживания в многоквартирных домах, ликвидируют имеющийся в законодательстве пробел в части обязательств собственников жилых и нежилых помещений по соблюдению прав соседей, а также может послужить началом формирования соседского права и повысить культуру межсоседских отношений в целом.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left side, there are three distinct signatures. In the center, there are some initials and a signature that appears to be 'Савельев'. On the right side, there are two large, stylized signatures, one above the other, and another signature below them. The signatures are written in black ink on a white background.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона

«О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации» не повлечет дополнительных расходов средств федерального бюджета.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles. On the left, there is a signature that appears to be 'А. Сторг'. To its right, there is a signature that looks like 'Алексей'. Further right, there are several overlapping scribbles and signatures, including one that resembles 'Иванов' and another that looks like 'Сергей'. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized and overlapping.

**Перечень
законов и иных нормативных правовых актов, подлежащих
признанию утратившими силу, приостановлению, изменению
или принятию в связи с принятием проекта федерального закона
«О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения законов и иных нормативных правовых актов.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles. On the left, there are three distinct signatures. To their right, there are several overlapping, horizontal scribbles that appear to be either crossed-out signatures or heavy pen marks. The handwriting is cursive and somewhat illegible due to the overlapping nature of the marks.