**14 запретов для собственника (нанимателя) помещения в МКД**

**1.Нельзя в МКД - Делать в помещении самовольную перепланировку**

Есть три условия законной перепланировки. Если они не выполняются, перепланировка помещения вне закона. Условия мы назвали на рисунке 1.

 **1. Когда перепланировку признают законной**

****

Чек-лист условий, когда перепланировка помещения будет считаться законной:

1. Есть согласование с уполномоченным органом самоуправления.
2. Есть проект перепланировки помещения, и он реализован без отклонений.
3. Есть согласование собственников помещений МКД, если перепланировка затронула общее имущество.

За незаконные перепланировки и переустройство помещений отвечают их собственники. Об ответственности собственников за незаконные перепланировки в 2019 году напомнил Верховный суд ([определение от 23.08.2019 № 307-ЭС19-13837](https://vip.1umd.ru/#/document/96/561031320/)).

**2. Нельзя в МКД - Курить в местах общего пользования**

Курить нельзя:

* в подъездах;
* на лестничных площадках;
* в лифтах;
* около дома, если земельный участок включен в состав общего имущества.
* Такие условия предусмотрены [пунктом 10](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499002954/XA00M722MT/) части 1 статьи 12 Закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ. Курить можно только в специально организованных местах общего пользования МКД (рисунок 2). Судебная практика показала, что небезопасным может стать даже курение на собственном балконе.

**3.Нельзя в МКД - Хранить предметы на лестничной площадке**

На пути эвакуации при пожаре не должно быть хлама и закрытых дверей. Это очевидно каждому и дополнительно прописано в [пункте 36](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902344800/) постановления Правительства от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме».

Эвакуационными выходами, путями эвакуации в МКД могут быть проходы, коридоры, тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, дверные проемы, эвакуационные люки. Под хламом понимаем различные материалы, изделия, оборудование, производственные отходы, мусор и другие предметы.

Нельзя устраивать в тамбурах выходов сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить инвентарь и материалы, даже временно.

Отдельное «нельзя» для собственников и жителей — обустраивать кладовые на лестничных площадках, в подлестничном пространстве. Они тоже под запретом, потому что в контексте противопожарного режима представляют собой хлам, который хорошо горит и дымит, а значит, очень опасен.

**4.Нельзя в МКД - Шуметь**

Из уважения к соседям жители не могут шуметь в МКД, когда им вздумается. Есть часы, когда это запрещено. Под шумом понимают и шумные работы, и громкую музыку, и крики. В [части 4](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG02O8/) статьи 17 ЖК предусмотрено, что при пользовании жильем должны соблюдаться права и законные интересы всех жителей и соседей.

Максимальные показатели громкости при перепланировке и реставрации помещений установлены в [постановлении Правительства от 06.05.2011 № 354](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/), а Санитарные нормы [2.2.4/2.1.8.562-96](https://vip.1umd.ru/#/document/97/13269/) классифицируют шумы и нормируют параметры и предельно допустимый уровень шума.

В [статье 293](https://vip.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MFE2O8/) ГК указано, что органы МСУ вправе выносить предупреждения нарушителю прав соседей. Регионы сами определяют «тихие» часы и устанавливают наказания для нарушителей (таблица).

**Какие наказания ждут нарушителей тишины:**

**5.Нельзя в МКД - Парковаться на газоне или вне стоянки, возле подъезда**

Каждый регион самостоятельно определяет размер штрафа за парковку на газоне. Также региональными документами определяют административное наказание для любителей оставлять автомобили вне парковочных мест: на тротуарах, возле входов в подъезды. Важно, чтобы газон, тротуар были газоном, тротуаром и по документам, и визуально.

**6.Нельзя в МКД - Закрывать вентиляционные решетки и перекрывать вытяжные каналы**

Чтобы жить в доме было безопасно, в МКД запрещено перекрывать вытяжные каналы. Это легкие до́ма, которые обеспечивают воздухообмен в квартирах.

При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха запрещено:

а) оставлять двери вентиляционных камер открытыми;

б) закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;

в) подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы;

г) выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества.

Запреты названы в [подпункте «б»](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902344800/XA00M3U2MH/) пункта 48 постановления Правительства от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме». Отсыл к аналогичному запрету есть в постановлении Госстроя от 27.09.2003 № 170 ([п. 5.7.8](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/)), СП 54.13330.2011 ([п. 9.6](https://vip.1umd.ru/#/document/97/256131/dfasqygp0h/)) и СП 60.13330.2012 ([п. 7.3](https://vip.1umd.ru/#/document/97/86579/dfas91mf9b/)).

**7.Нельзя в МКД - Устраивать хостелы в жилых помещениях**

С 1 октября 2019 года гостиницы и хостелы можно открывать только в нежилых помещениях в МКД или после перевода жилого помещения в нежилое. Теперь в [части 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7S2N3/) статьи 17 ЖК указано, что жилое помещение в МКД нельзя использовать для предоставления гостиничных услуг.

**8.Нельзя в МКД - Разводить кошек в подъезде**

Отдельные жители дома не могут устроить приют для кошек под своей дверью, на ближайшем лестничном пролете или под лестницей. Дело в том, что подъезд — это общее имущество всех собственников помещений в МКД. Распоряжаться им можно только по решению общего собрания собственников помещений. Кроме того, обустраивать любого рода питомники необходимо в соответствии с законодательством.

По принципу аналогии закона можно говорить о том, что жители не должны создавать в МКД антисанитарные условия. Такое требование устанавливают [часть 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCK2NM/) статьи 23 Закона от 30.03.1999

52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и [пункт 9.1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902222351/XA00MD42NO/) СанПиН 2.1.2.2645-10.

**9.Нельзя в МКД - Складировать мусор за контейнерной площадкой** Потребителям запрещено складировать отходы вне контейнеров или в контейнеры, не предназначенные для таких видов отходов. То есть запрещено выбрасывать обычные отходы, например, в синие контейнеры для сухих отходов.

Запрет **установле**н [пунктом 15](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901729631/XA00M7Q2N3/) постановления Правительства от 12.11.2016 № 1156.

****

**10.Нельзя в МКД - Мыть автомобиль во дворе МКД**

Жители домов не вправе мыть свой автотранспорт на дворовой территории. Федерального закона с формулировкой «нельзя мыть машины во дворе МКД» нет, этот вопрос регулируют муниципальные власти.

Практически в каждом регионе страны есть закон либо другой нормативный документ, который регламентирует мойку автотранспорта в местах общего пользования. Обычно это не отдельный документ, а общие правила благоустройства, в которых определены требования: как и где нельзя мыть машины, как убирать снег, стричь газоны и т. д.

Гигиенические требования сформулированы в [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902065388/) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**11.Нельзя в МКД - Проникать в подвал дома**

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи хранятся в УО, ТСЖ, ЖСК. Это означает, что свободный доступ в эти помещения закрыт. Выводы основаны на положениях [пункта 3.4.5](https://vip.1umd.ru/#/document/99/420382731/ZAP22US3C0/) постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170, статьях [161](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MEO2O0/) и [162](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA42NH/) ЖК.

**12.Нельзя в МКД - Захламлять подвальные помещения**

Хлам — это пожароопасность, террористическая опасность и антисанитария. С этого можете начать разговор с жителями, которые решили в «своем» подвале хранить что-нибудь «нужное».

Проблемы появились из-за того, что собственники восприняли установленное [статьей 36](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP20923C3/) Жилищного кодекса право собственности на общедомовое имущество как безусловное неограниченное право. На самом деле в [Жилищном кодексе](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFO2O4/) есть [часть 2](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/) статьи 36, в которой указано, что собственники помещений в МКД владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом только в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах.

Запрет на «хранение нужного» в подвале подкрепляем пунктами [3.4.1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7K2N7/), [4.1.15](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M742ME/) Правил № 170, [частью 1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8E2N8/) статьи 161 ЖК.

**13.Нельзя в МКД - Устраивать производства в МКД**

Жилое помещение предназначено для проживания граждан — это указано в [пункте 1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/) статьи 17 ЖК. А в [части 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEA2NV/) этой же статьи названы прямые запреты для собственников помещений в МКД: не допускается размещать промышленные производства, гостиницы, осуществлять миссионерскую деятельность (за исключением случаев, предусмотренных [Законом от 26.09.1997 № 125-ФЗ](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCK2NM/)).

**14.Нельзя в МКД - Выгуливать собак**

Выгуливать собак нельзя «около дома» или на детской площадке. Можно это делать на специально отведенных закрытых площадках. Такие правила устанавливают региональные или муниципальные власти.

Запрет обоснован гигиеническими требованиями и требованиями безопасности по нормативной базе:

* [Закон от 27.12.2018 № 498-ФЗ](https://vip.1umd.ru/#/document/99/9040821/) «Об ответственном обращении с животными»;
* [Закон от 14.05.1993 № 4979-1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/552045936/) «О ветеринарии»;
* [Закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ](https://vip.1umd.ru/#/document/99/9004249/) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* [постановление Правительства от 21.01.2006 № 25](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901729631/) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».