

Правовой разбор: размещение администрацией города пандуса под окнами жилого помещения в многоквартирном доме

1. Краткая постановка вопроса

В границах земельного участка, непосредственно примыкающего к многоквартирному дому, администрацией города без уведомления собственников жилых помещений возведён капитальный по своим характеристикам трёхъярусный пандус (далее — Объект), примыкающий к фасаду в зоне окон жилых комнат нескольких квартир. Собственники (и/или наниматели) считают, что Объект нарушает их права: снижает инсоляцию и естественную освещённость, позволяет посторонним лицам заглядывать в окна, создаёт шумовой и криминогенный дискомфорт, а также возведён с использованием общего имущества многоквартирного дома без решения общего собрания собственников (далее — ОСС). Жалоба в администрацию завершилась формальным ответом об отсутствии нарушений. Требуется определить: (1) требовалось ли согласие ОСС; (2) нарушает ли Объект обязательные требования; (3) какой способ защиты и какая конструкция иска дают реальный шанс добиться демонтажа либо переноса Объекта в иную точку (в частности, в зону технических/нежилых помещений с противоположной стороны). Поскольку формулировка вопроса допускает несколько принципиально разных правовых конфигураций (разный статус земельного участка, разное назначение Объекта, разный ответчик), ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, с самостоятельным обоснованием и самостоятельным практическим выводом.

2. Юридическая квалификация Объекта и факты, которые необходимо установить до выбора стратегии

2.1. Что такое пандус с точки зрения права

Пандус как таковой не имеет в законодательстве единого правового режима — его квалификация зависит от характеристик и функции:

- **элемент благоустройства территории** — наиболее вероятная квалификация для трёхъярусной конструкции с площадками и ограждениями, размещённой на земельном участке; в этом случае применяются Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга, утв. постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 (в действующей редакции), и ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (организация благоустройства — вопрос местного значения городского округа);
- **сооружение (объект капитального строительства)** — если конструкция имеет заглублённый фундамент, связана с землёй и её перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению (ст. 130 ГК РФ, ст. 1 ГрК РФ). Тогда её создание подчиняется ст. 51 ГрК РФ (разрешение на строительство) и ст. 55.24 ГрК РФ (требования к эксплуатации), а отсутствие разрешения при наличии признаков капитальности влечёт постановку вопроса о самовольной постройке (ст. 222 ГК РФ, с учётом постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44);
- **элемент переустройства/реконструкции** — если пандус является частью устройства отдельного входа в нежилое помещение либо изменяет фасад и ограждающие конструкции, применяются ст. 22–29 ЖК РФ (в частности, ст. 26 — основания проведения переустройства, ст. 29 — последствия самовольного переустройства) и ст. 51 ГрК РФ. Содержание ст. 29 ЖК РФ в действующей редакции (по данным ИПС — в редакции Федерального закона от 20.02.2026 № 31-ФЗ) прямо предусматривает: сохранение помещения в переустроенном состоянии допускается только по решению суда и только если не нарушаются права и законные интересы граждан и не создаётся угроза их жизни и здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ); при неисполнении предписания суд по иску органа, осуществляющего согласование, принимает решение о продаже помещения с публичных торгов либо о расторжении договора социального найма (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).

Практический смысл разграничения: капитальный объект, возведённый без разрешения и без согласия собственников, «снимается» проще (самовольная постройка, ст. 222 ГК РФ), чем элемент благоустройства,

поскольку во втором случае суд оценивает прежде всего баланс интересов и соблюдение технических норм. Поэтому первый документальный шаг — установить, является ли конструкция объектом капитального строительства (технический план/заключение кадастрового инженера, сведения ЕГРН, проект).

2.2. Ключевой водораздел: на какой земле размещён Объект

Это обстоятельство определяет, требовалось ли согласие ОСС и кто надлежащий ответчик:

- **Вариант «А»** — земельный участок под многоквартирным домом сформирован, поставлен на кадастровый учёт с видом разрешённого использования «для размещения многоквартирного жилого дома», границы внесены в ЕГРН. Тогда участок в силу п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности, а размещение на нём Объекта третьими лицами (в том числе муниципалитетом) требует решения ОСС (ниже, раздел 3).
- **Вариант «Б»** — участок не сформирован, Объект размещён на землях общего пользования / муниципальных землях за пределами «красных линий» участка дома. Тогда согласие ОСС не требуется, а спор смещается в плоскость соответствия Объекта обязательным требованиям и ст. 304 ГК РФ (ниже, раздел 4).
- **Вариант «В»** — Объект обслуживает конкретный объект недвижимости (магазин, учреждение, офис), то есть фактически является элементом обеспечения доступности этого объекта. Тогда появляется самостоятельный ответчик и самостоятельное основание (ниже, раздел 5).

2.3. Документы, которые нужно получить до подачи иска

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок и на помещение(я) заявителей; сведения о координатах границ.
2. Проект межевания территории квартала, распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре об утверждении границ участка.
3. Технический паспорт дома, схема земельного участка, акт осмотра управляющей организации.
4. Все решения ОСС за последние 3 года (запрос в УК/ТСЖ; ч. 3 ст. 45, ст. 46 ЖК РФ, а также ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ в части размещения решений в ГИС ЖКХ).
5. Запрос в администрацию района и в Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга (в порядке ст. 9, 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-

ФЗ) о том: кто заказчик/застройщик, на каком основании, в рамках какой программы (в том числе «Доступная среда»), имеется ли проектная документация, заключение органа охраны памятников (если дом исторический), положительное заключение экспертизы, согласие ОСС.

6. Фото- и видеофиксация (с привязкой к дате, с указанием высоты площадок относительно уровня окон), акт с участием двух свидетелей.

3. Версия 1: земельный участок сформирован и относится к общему имуществу — требовалось ли решение ОСС

3.1. Нормативное обоснование необходимости решения ОСС

Собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Владение и пользование общим имуществом осуществляется по соглашению всех участников (п. 1 ст. 247 ГК РФ), а решения по вопросам распоряжения и пользования принимаются ОСС.

К компетенции ОСС отнесены, помимо прочего: - принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); - принятие решений о благоустройстве земельного участка, относящегося к общему имуществу, включая размещение, обслуживание и эксплуатацию элементов озеленения и благоустройства (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); - принятие решений о пользовании общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) — норма сформулирована широко («пользование общим имуществом иными лицами»), поэтому охватывает и безвозмездное занятие части участка муниципалитетом; - определение лиц, уполномоченных от имени собственников представлять документы на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Решения по пунктам 2, 2.1, 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принимаются квалифицированным большинством — не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; текст ст. 46 ЖК РФ в систематизации ИПС приведён в редакции Федерального закона от 20.02.2026 № 31-ФЗ — при подготовке иска проверить действующую редакцию).

Вывод по версии 1 (при подтверждении варианта «А»): занятие части земельного участка многоквартирного дома под пандус без решения ОСС с квалифицированным большинством в 2/3 — неправомерное пользование чужим имуществом. Собственники вправе требовать устранения нарушения (ст. 304 ГК РФ) независимо от того, насколько «нужным» был сам объект, и независимо от вины застройщика.

3.2. Конкурирующая позиция (позиция администрации и части судебной практики)

Администрация почти неизбежно будет ссылаться на следующее:

1. **Пандус возведён в исполнении публичной обязанности**, а не в целях «пользования общим имуществом иными лицами» в смысле п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Правовая база: ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (обеспечение беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры), ст. 9 Конвенции о правах инвалидов (ратифицирована Федеральным законом от 03.05.2012 № 46-ФЗ), ст. 16 Федерального закона № 131-ФЗ (создание условий для беспрепятственного доступа). В этой логике занятие участка носит вынужденный характер и не требует согласия ОСС, поскольку не является возмездным использованием и не влечёт уменьшения состава общего имущества.
2. **Пандус является элементом благоустройства, а не самостоятельным объектом**, и не изменяет границ и площади участка.
3. Земельный участок может быть **не сформирован**, и тогда режим общего имущества в части конкретных координат не подтверждён (см. раздел 4).

3.3. Как эта конкурирующая позиция преодолевается

- Пункт 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ не связывает необходимость решения ОСС с возмездностью; достаточно самого факта пользования общим имуществом иными лицами.
- Пункт 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ прямо относит благоустройство участка к компетенции ОСС — то есть даже «полезное» благоустройство требует решения собственников.
- Пункт 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ позволяет собственникам установить пределы использования участка; произвольное занятие его части без такого решения — ограничение их правомочий (п. 1 ст. 247 ГК РФ).
- Публичная обязанность по обеспечению доступности не отменяет требования к порядку её исполнения: орган обязан либо получить согласие ОСС, либо выбрать место, не относящееся к общему имуществу (ч. 3 ст. 15

Федерального закона № 181-ФЗ; ч. 1 ст. 13, ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ в части соблюдения обязательных требований при осуществлении деятельности).

- Ссылка на публичный интерес не является основанием для отказа в негаторном иске: п. 45, 47 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 и п. 45, 47 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 прямо указывают, что иск об устранении препятствий подлежит удовлетворению и в случае, когда препятствия созданы правомерными действиями.

3.4. Практический вывод по версии 1

Если участок сформирован (вариант «А») — это сильнейшая линия защиты. Требование формулируется как негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ) об устранении препятствий в пользовании общим имуществом и жилым помещением, с указанием на отсутствие решения ОСС по п. 2, 2.1, 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, принятого в порядке ч. 1 ст. 46 ЖК РФ. Ответчик — Санкт-Петербург как публично-правовое образование в лице Администрации района и/или Комитета по благоустройству (ст. 125, 126 ГК РФ). Дополнительно — требование о признании отсутствия у администрации права пользования частью участка. Даже если суд не согласится сносить Объект, отсутствие согласия ОСС — самостоятельное и весомое основание для возложения обязанности привести участок в прежнее состояние либо перенести Объект. Версия проигрышна только в одном сценарии: если ответчик докажет, что участок не сформирован или что координаты Объекта выходят за его границы.

4. Версия 2: участок не сформирован либо Объект размещён за его пределами

4.1. Правовые последствия

Если земельный участок под домом не сформирован, режим общего имущества в отношении конкретных координат не возник (правовая позиция, неоднократно высказанная Верховным Судом РФ применительно к ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ и ст. 36 ЖК РФ: до формирования участка собственники не вправе требовать его индивидуализации, но сохраняют право пользования той частью, которая фактически используется для нужд дома). Согласие ОСС в этом случае не требуется; администрация действует в пределах ст. 16 Федерального закона № 131-ФЗ и Правил благоустройства

Санкт-Петербурга (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961).

Спор переходит в плоскость: - соответствия Объекта обязательным требованиям (раздел 6 настоящего разбора); - наличия препятствий в пользовании жилым помещением, достаточных для ст. 304 ГК РФ.

4.2. Практический вывод по версии 2

Согласие ОСС в этой конфигурации — не аргумент. Стратегия строится исключительно на: (а) нарушении санитарных/технических норм (инсоляция, освещённость, доступность, пожарные проезды) с подтверждением судебной экспертизой; (б) нарушении неприкосновенности частной жизни и жилища (ст. 23, 25 Конституции РФ, ст. 152.2 ГК РФ, ст. 3 ЖК РФ) в связи с тем, что площадки Объекта выведены на уровень окон и обеспечивают обзор внутрь помещений; (в) несоответствии Объекта Правилам благоустройства Санкт-Петербурга (порядок размещения и согласования элементов благоустройства). Одновременно следует вести работу по формированию земельного участка под домом (обращение в Комитет имущественных отношений с заявлением о подготовке проекта межевания) — это перспектива, но она «включает» версию 1 для будущих споров.

5. Версия 3: пандус обслуживает конкретный объект (магазин, учреждение, офис)

5.1. Обоснование

Указание заявителя «сделали пандус как в магазине» может означать как тип конструкции, так и то, что Объект обеспечивает вход в нежилое помещение. Это меняет конструкцию иска:

- Обязанность обеспечить доступность возложена на **собственника (владельца) объекта**, к которому обеспечен доступ (ст. 15 Федерального закона № 181-ФЗ, СП 59.13330.2020). Именно он несёт бремя содержания и ответственности (ст. 210, 1064 ГК РФ), а не муниципалитет, если помещение не находится в муниципальной собственности.
- Если пандус размещён на общем имуществе, необходимо решение ОСС по п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (пользование общим имуществом иными лицами, определение уполномоченных лиц), а при размещении рекламной конструкции дополнительно применяется ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 236-

ФЗ): согласие собственников подтверждается именно протоколом ОСС, в том числе оформленным через ГИС ЖКХ.

- Если пандус — часть устройства отдельного входа, применяются ст. 26, 29 ЖК РФ и ст. 51 ГрК РФ (см. п. 2.1 выше).

5.2. Практический вывод по версии 3

Надлежащий ответчик — собственник нежилого помещения, к которому ведёт пандус, а не (или не только) администрация. Требование формулируется как негаторный иск с привлечением администрации в качестве третьего лица либо как иск к собственнику помещения и муниципалитету (солидарно в части, касающейся размещения на общем имуществе, — ст. 1080 ГК РФ). При этом если помещение используется коммерчески, добавляется аргумент о безвозмездном использовании общего имущества в интересах бизнеса, что делает отсутствие решения ОСС особенно весомым. Способ защиты — демонтаж/перенос Объекта и приведение участка в прежнее состояние.

6. Обязательные требования, которые должен проверять эксперт (где именно искать нарушение)

6.1. Доступность и технические параметры пандуса

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 904/пр) устанавливает требования к пандусам: продольный уклон, ширина, наличие бортиков и поручней, площадки отдыха, высота одного подъёма, освещение, покрытие. Трёхъярусная конструкция с площадками — типичная зона нарушений. **Ирония ситуации:** пандус, не соответствующий СП 59.13330.2020, сам по себе не выполняет функцию доступности и подлежит приведению в соответствие или демонтажу — это самостоятельное основание иска, не зависящее от спора о согласии ОСС.

6.2. Инсоляция и естественная освещённость

Нормативы продолжительности инсоляции и естественного освещения жилых помещений содержатся в 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 № 4), раздел V (нормативы инсоляции и естественного освещения). Для Санкт-Петербурга (широта севернее 58° с.ш.)

действуют сокращённые нормативы продолжительности инсоляции. Требуется инсоляционный расчёт — раздел проекта либо заключение эксперта. Также применяются ст. 11, 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и ст. 8 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Обратите внимание: **если Объект примыкает к окнам первого этажа на значительной высоте, инсоляционные потери могут оказаться не нормируемыми** (расчёт ведётся по инсоляционным углам для периода 22 марта — 22 сентября). Поэтому инсоляция — не единственный и не всегда решающий аргумент; её надо сочетать с аргументом о приватности (п. 6.5).

6.3. Расстояния до окон жилых помещений

Прямой нормы «расстояние от пандуса до окон жилого дома» в федеральных обязательных требованиях нет. По аналогии применяются: - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) — в части расстояний от окон до площадок определённого назначения (детских, спортивных, контейнерных и т.п.); - СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» — в части требований к инсоляции, освещённости и защите от шума.

Вывод по п. 6.3: ссылка исключительно на «расстояние до окон» в иске уязвима — ответчик укажет на отсутствие нормы. Нужно строить доказывание через инсоляцию (п. 6.2), шум (п. 6.6) и приватность (п. 6.5).

6.4. Пожарная безопасность и доступ к инженерным коммуникациям

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ст. 4, 6, 63; СП 4.13130.2013 (проезды и подъезды пожарной техники) и СП 1.13130.2020 (эвакуационные пути и выходы). Если Объект перекрывает проезд пожарной техники, доступ к пожарным гидрантам, эвакуационные выходы из подвала или оконные проёмы подвальных помещений — это прямое нарушение.
- Если пандус примыкает к приямкам/окнам технических помещений и препятствует их обслуживанию или вентиляции — нарушение требований к эксплуатации (ст. 55.24 ГрК РФ, ст. 8 Федерального закона № 384-ФЗ).
- Проверьте сохранность отмостки и водоотвода: примыкание конструкции к фасаду может приводить к замачиванию фундамента (нарушение требований к содержанию общего имущества — п. 10, 11 Правил

содержания общего имущества, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

6.5. Приватность и неприкосновенность жилища — ключевой аргумент именно в этой ситуации

Конструкция, площадки которой находятся на уровне окон, позволяет посторонним лицам обозревать внутреннее пространство квартиры. Правовая основа: - ст. 23 Конституции РФ (право на неприкосновенность частной жизни), ст. 25 Конституции РФ (неприкосновенность жилища); - ст. 152.2 ГК РФ (охрана частной жизни гражданина), п. 1 ст. 10 ГК РФ (недопустимость злоупотребления правом); - ст. 3 ЖК РФ (недопустимость произвольного ограничения права пользования жилищем).

Практика судов по аналогичным ситуациям (камеры видеонаблюдения, направленные в окна; площадки, поднятые к уровню окон; кондиционеры и вытяжки у окон) устойчиво признаёт такие конструкции нарушающими права жильцов при подтверждении обзора. Этот аргумент особенно силён в сочетании с доказательствами того, что **в доме имелись альтернативные точки размещения** (технические/нежилые помещения с другой стороны) — то есть у администрации не было необходимости выбирать место именно под окнами жилых комнат. Соразмерность и необходимость — критерий, применяемый судами при проверке решений публичных органов (п. 3, 4 мотивировочной части постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21 о применении главы 22 КАС РФ).

6.6. Шум и «самокаты»

СанПиН 1.2.3685-21 устанавливает уровни шума для территорий, прилегающих к жилым зданиям. Однако шум от поведения третьих лиц (катание на самокатах) сам по себе не является следствием размещения Объекта в юридически релевантном смысле — суды такие доводы оценивают критически. Этот аргумент используется только как иллюстрация фактического изменения режима использования территории, но не как самостоятельное основание.

6.7. Практический вывод по разделу 6

Главный козырь данной ситуации — **не «расстояние до окон» и не «инсоляция» по отдельности, а совокупность:** (1) нарушение приватности (ст. 23, 25 Конституции РФ, ст. 152.2 ГК РФ); (2) фактическое занятие общего имущества без решения ОСС; (3) наличие альтернативного места размещения (что доказывает отсутствие необходимости в текущем размещении); (4)

возможное несоответствие СП 59.13330.2020; (5) пожарные и эксплуатационные нарушения, если они подтвердятся. Каждый пункт должен быть подтверждён либо заключением специалиста, либо документами ответчика.

7. Надлежащий способ защиты: сравнение пяти маршрутов

7.1. Негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ) — основной и наиболее перспективный путь

Предмет: требование об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и общим имуществом, не связанных с лишением владения, — то есть о демонтаже (переносе) Объекта либо о приведении его в состояние, не создающее препятствий.

Правовое обоснование: ст. 304 ГК РФ (собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения), ст. 305 ГК РФ (защита прав владельца, не являющегося собственником, — важно для нанимателей по договору социального найма), ст. 12 ГК РФ. Разъяснения: п. 45–49 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22; п. 45–49 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

Ключевое преимущество: в силу п. 47 постановления Пленума № 10/22 и п. 47 постановления Пленума № 25 иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда препятствия созданы правомерными действиями, и независимо от вины ответчика. То есть аргумент администрации «мы действовали в рамках программы» сам по себе недостаточен для отказа.

Ключевое ограничение: необходимо доказать, что препятствия реальны и выходят за пределы обычных неудобств. «Заглядывание в окна» и снижение инсоляции должны быть подтверждены экспертизой и фотофиксацией, а не только описаны в иске.

Исковая давность: не применяется (ст. 208 ГК РФ), что крайне важно — не нужно доказывать, когда заявители узнали о нарушении.

Ответчик: Санкт-Петербург в лице Администрации района (заказчик) и/или Комитета по благоустройству; при версии 3 — также собственник нежилого помещения. Третьи лица: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга, управляющая организация/ТСЖ.

Подсудность: районный суд; при формулировке требований, связанных с земельным участком, — по месту нахождения объекта (ст. 30 ГПК РФ); в остальных случаях — по месту нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ). Безопаснее подавать по месту нахождения Объекта.

Пошлина: по требованию неимущественного характера — подп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ); инвалиды I и II группы освобождены (п. 2 ст. 333.36 НК РФ — проверить применимую редакцию).

Практический вывод: это базовый иск. Даже при отказе в демонтаже суд может обязать ответчика устранить конкретные нарушения (понизить высоту, установить ограждения и экраны, изменить конфигурацию), что при трёхъярусной конструкции фактически равнозначно переносу.

7.2. Иск о признании права общей долевой собственности и об освобождении участка (ст. 301, 302 ГК РФ) + снос

Применяется, если участок сформирован (вариант «А») и Объект занимает его часть. Требования: признание права общей долевой собственности на участок (если оно оспаривается), истребование части участка из незаконного владения, приведение участка в прежнее состояние. Если конструкция отвечает признакам объекта капитального строительства и возведена без разрешения — дополнительно ст. 222 ГК РФ и постановление Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 (снос самовольной постройки).

Ограничение: применимо только при доказанной капитальности Объекта и наличии сформированного участка. Для элемента благоустройства этот путь не работает.

Практический вывод: используется как «тяжёлая артиллерия» параллельно с негативным иском либо вместо него, если подтверждена капитальность.

7.3. Оспаривание действий (решений) администрации по правилам главы 22 КАС РФ

Предмет: признание незаконными действий (бездействия) администрации по размещению Объекта без согласия собственников и с нарушением обязательных требований; признание незаконным распоряжения (если оно издавалось) о благоустройстве/размещении элемента.

Нормы: ст. 218, 219 КАС РФ (срок обращения — 3 месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав), ст. 226, 227 КАС РФ; разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 27.09.2016 № 36 и постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21.

Плюсы: суд проверяет законность действий органа, включая соблюдение процедуры (уведомление, согласование, оценка последствий). Признание действий незаконными — сильный «промежуточный» результат, облегчающий негаторный иск.

Минусы и риски: (а) трёхмесячный срок — при длящихся действиях суды исчисляют его по-разному: от даты, когда лицо узнало о нарушении (позиция, поддерживаемая в большинстве актов), либо от даты прекращения длящегося нарушения; необходимо обосновывать уважительность причин пропуска (ч. 1 ст. 219 КАС РФ); (б) суд проверяет законность, а не целесообразность — довод «можно было разместить иначе» сам по себе не влечёт признания действий незаконными (п. 2 постановления Пленума № 21); (в) признание действий незаконными не влечёт автоматического демонтажа — требуется отдельный иск. Кроме того, по делам об оспаривании решений о сносе/приведении в соответствие самовольных построек установлен сокращённый месячный срок рассмотрения (ст. 200 АПК РФ, ст. 227 КАС РФ в соответствующей части — применительно к арбитражному процессу см. ст. 200 АПК РФ в редакции, приведённой в предоставленных материалах).

Практический вывод: использовать как дополнительный трек, особенно если удастся получить документы, подтверждающие, что согласование с собственниками не проводилось, а оценка последствий для жильцов не делалась. Наиболее эффективно — сочетание: сначала КАС (признание незаконными действий), затем негаторный иск (демонтаж/перенос).

7.4. Самостоятельный иск о переносе Объекта с указанием конкретного места

Проблема: суд, как правило, не подменяет орган и не предписывает конкретную точку размещения. Однако требование можно сформулировать так: «обязать ответчика устранить препятствия путём демонтажа Объекта и его переноса в место, исключаящее нарушение прав истцов, в том числе в зону технических помещений с противоположной стороны дома, в соответствии с вариантом, определённым заключением судебной экспертизы».

Как повысить шансы: - заявить ходатайство о назначении судебной строительно-технической (и при необходимости санитарно-эпидемиологической) экспертизы (ст. 79 ГПК РФ) с постановкой вопросов: соответствует ли Объект СП 59.13330.2020, СП 42.13330.2016, СанПиН 1.2.3685-21; создаёт ли он препятствия в пользовании; возможно ли его размещение в альтернативной точке без нарушения требований доступности; какие варианты устранения нарушений существуют; - приложить досудебное

заключение специалиста (инсоляционный расчёт, геодезическая съёмка, оценка обзора); - письменно зафиксировать обращения к администрации с предложением альтернативной точки и отказ/отписку — это доказывает, что истцы действовали добросовестно и предлагали компромисс.

Практический вывод: «перенос под нежилые помещения» достижим, но не как самостоятельное требование «переместите туда», а как способ исполнения обязанности устранить нарушения, обоснованный экспертизой. Наиболее реалистичные сценарии по убыванию вероятности: (1) возложение обязанности привести Объект в соответствие (высота, ограждения, экраны, озеленение) — присуждается чаще всего; (2) возложение обязанности демонтировать/перенести Объект — при подтверждении нарушений и наличии альтернативы; (3) полный отказ — при отсутствии подтверждённых нарушений и доказанной необходимости размещения именно в этой точке.

7.5. Надзорный и внесудебный трек (вспомогательный, но обязательный)

- **Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга** — обращение о нарушении требований к содержанию общего имущества и о факте использования общего имущества без решения ОСС (ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ — предмет государственного жилищного надзора).
- **Роспотребнадзор (Управление по Санкт-Петербургу)** — заявление о нарушении СанПиН 1.2.3685-21 (инсоляция, освещённость, шум); по результатам возможен административный протокол (ст. 6.3, 6.4 КоАП РФ).
- **Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга** — заявление о проверке соответствия Объекта Правилам благоустройства территории Санкт-Петербурга (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961) и о демонтаже/переносе элемента благоустройства.
- **Прокуратура района** — ст. 10, 27 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»; прокуратура вправе внести представление и предъявить иск в защиту граждан (ч. 1 ст. 45 ГПК РФ).
- **Жалоба на отписку администрации** — ст. 5, 9, 10, 12 Федерального закона № 59-ФЗ (мотивированный ответ в 30-дневный срок); немотивированный ответ — основание для обращения в прокуратуру и для оспаривания бездействия по ст. 218 КАС РФ.
- **Уполномоченный по правам человека в Санкт-Петербурге** — как дополнительный канал давления (жалоба в порядке Закона Санкт-Петербурга об Уполномоченном).

Практический вывод: надзорный трек даёт два ценных результата: (1) официальные документы (акты проверок, предписания, предостережения),

которые становятся доказательствами в суде; (2) дополнительный переговорный ресурс — администрации проще перенести объект по предписанию, чем по суду. Отписка администрации сама по себе не закрывает ни один из маршрутов.

8. Доказывание: что и как доказывать

Обстоятельство	Чем подтверждается
Статус земельного участка, границы, координаты Объекта	Выписка ЕГРН, проект межевания, заключение кадастрового инженера, геодезическая съёмка
Факт занятия части участка и факт отсутствия решения ОСС	Акт осмотра, ответ УК/ТСЖ, выписка из ГИС ЖКХ, ответ администрации
Несоответствие СП 59.13330.2020	Заключение специалиста, судебная строительно-техническая экспертиза
Нарушение инсоляции/освещённости	Инсоляционный расчёт, экспертное заключение, акт Роспотребнадзора
Нарушение приватности (обзор в окна)	Фотофиксация с уровня площадок, видеозапись, показания свидетелей, протокол осмотра с участием специалиста, судебная экспертиза (вопрос: обеспечивает ли конструкция обзор внутрь жилых помещений)
Нарушение пожарных требований	Заключение специалиста, предписание ОНДиПР
Наличие альтернативных точек размещения	Экспертное заключение о технической возможности; схема; переписка с администрацией с предложением варианта
Некомфортность и изменение режима территории	Фото/видео, обращения, показания

Процессуальные инструменты: ст. 79 ГПК РФ (назначение экспертизы), ст. 35, 56, 57 ГПК РФ (истребование доказательств), ст. 264? — не применимо; ст. 45 ГПК РФ (обращение прокурора), ст. 46, 47 ГПК РФ (участие органа для дачи заключения — Роспотребнадзор может быть привлечён).

9. Типичные основания отказа и как их нейтрализовать

1. **«Пандус создан в целях обеспечения доступности инвалидов — публичный интерес выше частного неудобства».** Нейтрализация: публичный интерес не отменяет требований к порядку размещения (согласие ОСС, соответствие СП), а также принцип соразмерности; наличие альтернативного места лишает ссылку на необходимость правового значения.
2. **«Истцы не являются собственниками земельного участка / участок не сформирован».** Нейтрализация: ст. 305 ГК РФ (защита владельца), ст. 36 ЖК РФ, а также ст. 304 ГК РФ — защита собственника помещения, чьи права нарушены, не зависит от титула на участок.
3. **«Нарушения не доказаны, инсоляция в норме».** Нейтрализация: перенос акцента на приватность (ст. 23, 25 Конституции РФ, ст. 152.2 ГК РФ) и на факт занятия общего имущества без решения ОСС.
4. **«Истцами пропущен срок по КАС РФ».** Нейтрализация: для негаторного иска срок не течёт (ст. 208 ГК РФ); при оспаривании по КАС — обосновать уважительность причин (ч. 1 ст. 219 КАС РФ) и длящийся характер нарушения.
5. **«Требование о переносе в конкретное место неисполнимо / подменяет компетенцию органа».** Нейтрализация: формулировать требование через устранение нарушений с вариантами, определёнными экспертом; альтернативно — требовать демонтажа.
6. **«Трёхъярусный пандус не является объектом капитального строительства, поэтому ст. 222 ГК РФ неприменима».** Нейтрализация: это не мешает негаторному иску; кроме того, для элемента благоустройства применимы Правила благоустройства и СП 59.13330.2020.

10. Рекомендуемая последовательность действий

1. **Немедленно:** зафиксировать состояние (фото/видео с датой, свидетели, замер высоты площадок относительно уровня окон), направить запросы в администрацию района и Комитет по благоустройству (ст. 9, 10 Федерального закона № 59-ФЗ).
2. **В течение 30 дней:** получить выписку ЕГРН на участок и помещения; запросить решения ОСС; получить ответы на запросы.
3. **Параллельно:** обращения в ГЖИ Санкт-Петербурга, Роспотребнадзор, прокуратуру района; при подтверждении нарушений — предписания.

4. **Досудебная экспертиза:** строительно-техническая + инсоляционная + (при необходимости) по приватности; эксперт должен ответить и на вопрос об альтернативных точках размещения.
5. **Иск:** негаторный (ст. 304, 305 ГК РФ) к Санкт-Петербургу в лице Администрации района/Комитета по благоустройству, с требованием об устранении препятствий (демонтаж/перенос либо приведение в соответствие); при подтверждении капитальности — дополнительно требование о сносе самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ).
6. **При необходимости:** оспаривание действий администрации по главе 22 КАС РФ (в пределах 3-месячного срока), а также жалоба на немотивированный ответ.
7. **После вступления решения в силу:** обращение в службу судебных приставов; при неисполнении — ст. 315 УК РФ не применяется к органам, но применяются меры по ст. 105, 113 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ (исполнительский сбор, административная ответственность по ст. 17.15 КоАП РФ).

11. Итоговый вывод по существу вопроса

- **Согласие ОСС.** Если земельный участок под домом сформирован, размещение пандуса на нём требовало решения ОСС, принятого не менее чем 2/3 голосов от общего числа собственников по п. 2, 2.1, 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ в порядке ч. 1 ст. 46 ЖК РФ. Отсутствие такого решения — самостоятельное и сильное основание для требования о демонтаже/переносе. Если участок не сформирован, этот аргумент не работает, и защита строится на технических и санитарных нарушениях и на праве на приватность.
- **Соответствие требованиям.** Универсального норматива «расстояние от пандуса до окон» нет; нарушение доказывается через инсоляцию и освещённость (СанПиН 1.2.3685-21), доступность (СП 59.13330.2020), пожарные требования (Федеральный закон № 123-ФЗ, СП 4.13130.2013, СП 1.13130.2020) и, главное, через нарушение неприкосновенности частной жизни и жилища (ст. 23, 25 Конституции РФ, ст. 152.2 ГК РФ, ст. 3 ЖК РФ).
- **Надлежащий способ защиты.** Основной — негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ) об устранении препятствий, с привлечением Санкт-Петербурга в лице уполномоченных органов; вспомогательные — оспаривание действий администрации по главе 22 КАС РФ и надзорные обращения. Требование о переносе «в конкретную точку» достижимо только при экспертно подтверждённой альтернативе; наиболее вероятный результат — либо

перенос, либо приведение Объекта в состояние, исключающее обзор и нарушение инсоляции.

12. Список использованных нормативных источников

Конституция и международные акты 1. Конституция Российской Федерации — ст. 23, 25, 40, 46. 2. Конвенция о правах инвалидов (ратифицирована Федеральным законом от 03.05.2012 № 46-ФЗ) — ст. 9.

Кодексы 3. Гражданский кодекс РФ — ст. 10, 12, 125, 126, 130, 208, 209, 246, 247, 249, 301, 302, 304, 305, 1064, 1080. 4. Жилищный кодекс РФ — ст. 1, 3, 11, 22–29 (в частности, ст. 26, 29), 36, 44 (ч. 2 п. 2, 2.1, 3, 3.1, 4.5), 45, 46 (ч. 1, 1.1), 47, 48, 161 (ч. 2.3), 20 (ч. 4.2). 5. Градостроительный кодекс РФ — ст. 1, 48, 51, 55.24, 55.32. 6. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 3, 24, 28, 30, 35, 45–47, 56, 57, 79, 131, 132. 7. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 218, 219, 226, 227. 8. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ст. 200 (для сведения о сроках рассмотрения дел об оспаривании решений о сносе). 9. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 6.3, 6.4, 17.15. 10. Налоговый кодекс РФ — ст. 333.19 (подп. 3 п. 1), 333.36 (п. 2).

Федеральные законы 11. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» — ст. 15. 12. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» — ст. 8, 11, 23. 13. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» — ст. 16. 14. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 16. 15. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 5, 9, 10, 12. 16. Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» — ст. 19 (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 236-ФЗ) — при наличии рекламной конструкции. 17. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» — ст. 4, 6, 63. 18. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» — ст. 13, 17. 19. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» — ст. 8. 20. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 105, 113. 21. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10, 27. 22. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (в

систематизации ИПС — редакция статей 29, 44, 46 ЖК РФ; при подготовке процессуальных документов проверить действующую редакцию). 23. Федеральный закон от 08.08.2024 № 236-ФЗ (изменения в ст. 19 Федерального закона «О рекламе»). 24. Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ (изменения в ст. 333.19 НК РФ). 25. Федеральный закон от 24.06.2025 № 176-ФЗ, Федеральный закон от 15.12.2025 № 467-ФЗ (редакции ст. 200 АПК РФ — для сведения о сроках).

Подзаконные акты и технические нормы 26. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 10, 11. 27. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 «Об утверждении Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга...» (в действующей редакции). 28. 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 № 4) — раздел V (инсоляция, естественное освещение, шум). 29. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 904/пр) — требования к пандусам. 30. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр). 31. СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные». 32. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям». 33. СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Акты судебных органов 34. 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. 35. 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, 45–49. 36. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации». 37. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации». 38. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых

вопросах применения судами норм о самовольных постройках» (применительно к вопросу о капитальности Объекта и ст. 222 ГК РФ). 39. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — в части толкования норм об общем имуществе.

Примечания к источникам - Точные номера пунктов СП и СанПиН необходимо сверить по действующей редакции на дату подготовки процессуального документа: технические регламенты обновляются чаще, чем кодексы. - Устойчивой практики Верховного Суда РФ именно по пандусам, размещённым под окнами жилых помещений, не сформировано; нижестоящие суды разрешают такие споры по-разному, поэтому решающее значение приобретает качество досудебной экспертизы и подтверждение альтернативных точек размещения.

