

Правовой разбор: установка вытяжных вентиляторов в вентканалы 25 лет назад и требования соседей об демонтаже

1. Краткая постановка вопроса

В начале 2000-х годов собственники квартиры установили вытяжные вентиляторы в вентиляционные отверстия кухни и санузла, то есть во внутриквартирные элементы системы вентиляции многоквартирного дома. Спустя более 25 лет соседи жалуются на поступление в их квартиры загрязнённого воздуха и табачного дыма (при том, что собственники не курят), а представитель эксплуатирующей организации по результатам осмотра указал на необходимость демонтажа, пригрозив судебным иском. Требуется установить: (1) как квалифицируется такая установка — как переустройство помещения, как использование общего имущества либо как установка бытового прибора, не требующая согласований; (2) какие обстоятельства обязаны доказать соседи при предъявлении негаторного иска по ст. 304 ГК РФ; (3) применима ли к их требованию исковая давность с учётом 25-летнего срока; (4) какова вероятность удовлетворения иска и какую позицию следует занять. Существенно, что каждый из указанных вопросов имеет не одно, а несколько юридически обоснованных прочтений, которые ниже разобраны отдельно.

2. Общая рамка: три юридически значимые квалификации одного и того же факта

Установка вентилятора в вентиляционное отверстие может быть охарактеризована тремя способами, и от выбора квалификации зависит набор применимых норм и распределение рисков:

Квалификация	Нормативная база	Последствие отсутствия согласования
Бытовой прибор в существующем отверстии, без изменения	ст. 25, 26 ЖК РФ (по остаточному принципу — не подпадает)	Согласование не требуется

Квалификация	Нормативная база	Последствие отсутствия согласования
конструкции и техпаспорта		
Переустройство помещения	ст. 25, 26, 27, 29 ЖК РФ	Самовольное переустройство → приведение в прежнее состояние (ст. 29 ЖК РФ), риск ст. 7.21 КоАП РФ
Использование общего имущества (вентканал, вентшахта)	ст. 36 ч. 1, ч. 4, ст. 44 ч. 2 п. 3, ст. 46 ч. 1 ЖК РФ	Решение общего собрания ничтожно отсутствует → требование о пресечении использования

Ключевой фактический критерий разграничения, который необходимо установить в первую очередь: **вентилятор вставлен в уже существовавшее отверстие индивидуального канала либо отверстие прорезано/расширено в вентиляционном блоке (сборной шахте), либо изменена схема воздуховода**. Именно от этого зависит, применяются ли к ситуации нормы о переустройстве и об использовании общего имущества.

Дополнительно следует установить: является ли вентканал индивидуальным (обслуживает только данную квартиру) или сборным, объединяющим несколько квартир. Из содержания ст. 36 ч. 1 п. 3 ЖК РФ следует, что к общему имуществу относится санитарно-техническое и иное оборудование, «находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения»; следовательно, сборная вентшахта, к которой подключены «спутники» нескольких квартир, безусловно относится к общему имуществу, а участок канала, обслуживающий только одну квартиру, — спорно.

3. Версия А: установка вентилятора не является ни переустройством, ни использованием общего имущества

3.1. Обоснование

Согласно ч. 1 ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой **установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие**

внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Определяющим признаком, таким образом, выступает не сам факт монтажа прибора, а необходимость изменения технического паспорта.

Бытовой вытяжной вентилятор, навешенный на существующее вентиляционное отверстие (либо вставленный в него без изменения сечения канала, без прорезки новых отверстий в вентблоке, без переноса канала), технический паспорт не изменяет: объёмно-планировочные характеристики и состав инженерного оборудования квартиры в понимании БТИ остаются прежними. При таком прочтении согласование по ст. 26 ЖК РФ не требуется, и довод о «самовольном переустройстве» несостоятелен.

Аналогично решается вопрос и со ст. 36 ЖК РФ: если канал, в который вмонтирован вентилятор, обслуживает только данную квартиру, он не отвечает признаку «обслуживающее более одного помещения» (ст. 36 ч. 1 п. 3 ЖК РФ), следовательно, решение общего собрания по п. 3 ч. 2 ст. 44 и ч. 4 ст. 36 ЖК РФ не требуется.

3.2. Когда эта версия применяется и где она уязвима

Версия применима при одновременном наличии двух условий: (а) монтаж произведён в существовавшее отверстие без изменения конструкции вентблока; (б) технический паспорт квартиры изменений не претерпевал (что подтверждается документами БТИ).

Уязвимость: признак «требующие внесения изменения в технический паспорт» оценивается судами не всегда формально. Часть судов исходит из того, что встраивание принудительного побуждения в общедомовую систему вентиляции изменяет параметры работы этой системы и потому в принципе не может считаться «бытовым прибором». Кроме того, само по себе отсутствие переустройства не исключает негаторного иска (раздел 7 настоящего разбора).

3.3. Практический вывод по версии А

Версия выгодна и в большинстве «типовых» ситуаций (вентилятор на существующем отверстии, без перепрорезки шахты) обоснована. Её следует заявлять как основную, подкрепив: (1) выпиской из технического паспорта на квартиру и справкой БТИ об отсутствии зарегистрированных изменений; (2) актом осмотра, фиксирующим, что отверстие существовало изначально и его сечение не изменялось; (3) фотоматериалами, проектной документацией дома (при наличии). Если же выяснится, что отверстие в вентблоке прорезалось или расширялось — версия разрушается, и спор смещается в раздел 4.

4. Версия В: установка вентилятора — переустройство помещения (ст. 25, 26, 27, 29 ЖК РФ)

4.1. Обоснование

Если при монтаже вентилятора производились работы, изменяющие состав санитарно-технического оборудования квартиры (вентилятор как новое оборудование с подключением к электросети, установка гибкого воздуховода, изменение сечения или конфигурации канала, установка шумоглушащих и обратных элементов), возникает спор о том, требовалось ли внесение изменений в технический паспорт.

Порядок согласования установлен ст. 26 ЖК РФ: для проведения переустройства собственник представляет в орган, осуществляющий согласование (орган местного самоуправления), заявление и документы, перечисленные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ; при этом в силу ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ заявитель вправе не представлять правоустанавливающие документы (если право зарегистрировано в ЕГРН), технический паспорт и заключение органа по охране памятников — эти документы орган запрашивает самостоятельно.

Отказ в согласовании допускается только по основаниям ч. 1 ст. 27 ЖК РФ, перечень которых исчерпывающий. Существенно, что п. 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ связывает отказ с непредставлением документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, а п. 1.1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ (в редакции, действующей с учётом изменений) прямо устанавливает, что отказ по мотиву получения отрицательного ответа на межведомственный запрос возможен только после того, как орган уведомил заявителя, предложил представить документы и **не получил их в течение пятнадцати рабочих дней** со дня направления уведомления. Это процессуальная гарантия, которую нужно использовать, если орган местного самоуправления попытается отказать формально.

Последствия проведения работ без согласования установлены ст. 29 ЖК РФ: такие работы признаются самовольными (ч. 1), собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, установленные органом, осуществляющим согласование (ч. 3); при неисполнении — по решению суда помещение может быть продано с публичных торгов (ч. 4). Суд вправе сохранить помещение в переустроенном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан и это не создаёт угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ; соответствующие разъяснения даны в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14).

4.2. Когда эта версия применяется

Версия «включается» при наличии хотя бы одного из обстоятельств: прорезка/расширение отверстия в вентиляционном блоке; перенос вентиляционного отверстия; монтаж нового участка воздуховода; внесение сведений об изменениях в технический паспорт по факту (например, при последующей инвентаризации). Также она применима, если орган местного самоуправления либо ГЖИ уже квалифицировали работы как переустройство и выдали соответствующее предписание.

4.3. Практический вывод по версии В

Если работы сводились к навешиванию прибора на существующее отверстие, ссылка на ст. 25 ЖК РФ должна быть оспорена — отсутствует квалифицирующий признак (изменение техпаспорта). Если же прорезка/расширение имели место, риск признания работ самовольным переустройством высок и защита должна строиться иначе: добиваться сохранения помещения в переустроенном состоянии по ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, доказывая, что права соседей не нарушаются и угроза жизни и здоровью отсутствует (то есть тем же доказательственным путём, что и в разделе 7 — технической экспертизой). Одновременно нужно учитывать, что давность лет сама по себе не легализует самовольное переустройство, так как обязанность приведения в прежнее состояние носит длящийся характер.

5. Версия С: вентилятор использует общее имущество (вентиляционную шахту) — требовалось решение общего собрания

5.1. Обоснование

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, включая санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения. Согласно ч. 4 ст. 36 ЖК РФ объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам **только по решению общего собрания собственников** и при условии, что это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Принятие решений о передаче в пользование общего имущества отнесено к компетенции общего собрания (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и требует не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Если вентиляция затрагивает

общее имущество как реконструкция или переустройство помещения, входящего в состав общего имущества, применяется п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ с тем же порогом в две трети голосов.

В этой логике врезка вентилятора в сборную вентшахту (и особенно перекрытие канала, сужение сечения, создание избыточного давления в сборном канале) — это использование общего имущества без решения общего собрания.

5.2. Практическое значение для спора

Существенно, что **отсутствие решения общего собрания само по себе не является элементом предмета доказывания по негаторному иску соседей**. Сосед, не являющийся уполномоченным представителем всех собственников, не вправе требовать демонтажа исключительно по мотиву отсутствия решения ОСС: такой довод относится к защите права общей долевой собственности, а не к защите индивидуального права пользования своей квартирой (ст. 304 ГК РФ). Однако этот довод резко усиливает позицию истцов в связке с доказанным техническим влиянием на их вентиляцию и в делах по искам органа местного самоуправления или ГЖИ.

Обратная сторона: если будет установлено, что вентилятор врезан в общую шахту без решения ОСС, у соседей появляется дополнительный аргумент о неправомерности, а у органа, осуществляющего согласование, — основание для иска о приведении в прежнее состояние (ст. 29 ЖК РФ).

5.3. Практический вывод по версии С

Наиболее опасная для ответчика версия применительно к «публичному» вектору спора (ГЖИ, орган МСУ, ОСС), но не решающая для негаторного иска соседей. Защита: (1) доказать, что канал, в который вмонтирован вентилятор, обслуживает только данную квартиру (тогда ст. 36 и ст. 44 ЖК РФ неприменимы); (2) при невозможности — поставить вопрос о созыве ОСС и последующем оформлении решения (в том числе в порядке п. 1.1 ст. 44 ЖК РФ о participation лиц, принявших помещения от застройщика, — к данной ситуации не относится, но показывает механизм); (3) учитывать, что решение ОСС «задним числом» не устраняет уже возникшее нарушение прав соседей, если оно доказано.

6. Версия D (дополнительная): выведение воздуховода на фасад либо изменение фасада

Если фактически вентилятор (либо его воздуховод) выведен на фасад, в лоджию общего пользования или на ограждающие конструкции, добавляется самостоятельный блок нарушений: фасад и ограждающие конструкции относятся к общему имуществу (ст. 36 ч. 1 п. 3 ЖК РФ), а их изменение требует решения общего собрания (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ — реконструкция, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ — две трети голосов). Кроме того, может потребоваться согласование с органом местного самоуправления в порядке ст. 26 ЖК РФ и соблюдение требований о сохранении архитектурного облика. Практический вывод: при таком варианте риск предъявления требований существенно выше, а довод о «бытовом приборе» не работает.

7. Негаторный иск соседей: что они обязаны доказать (ст. 304 ГК РФ, ст. 17, 30 ЖК РФ)

7.1. Правовое основание и предмет доказывания

Собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 разъясняет: иск подлежит удовлетворению, если истец доказал, что ответчик создаёт препятствия в пользовании имуществом; при этом суд отказывает в иске, если истец не доказал факт создания препятствий. Пункт 47 того же Постановления указывает, что нарушение должно продолжаться на момент предъявления иска.

Обязанность собственника соблюдать права и законные интересы соседей установлена ч. 4 ст. 30 и ч. 4 ст. 17 ЖК РФ; аналогичное требование воспроизведено в Правилах пользования жилыми помещениями, утверждённых приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр.

Таким образом, предмет доказывания по иску соседей включает:

1. **Факт нарушения** — поступление в квартиру истца воздуха ненадлежащего качества (загрязнённого, с запахом табака), то есть реальное ухудшение условий пользования.
2. **Причинно-следственную связь** между работой вентилятора ответчика и этим поступлением (а не иными причинами — неисправностью вентшахты, действиями третьих лиц, разрегулировкой системы).

3. **Продолжающийся характер нарушения** на момент подачи иска.
4. **Отсутствие согласия истца** на такое воздействие (презумпция, следующий из ст. 17, 30 ЖК РФ).

Бремя доказывания всех четырёх элементов лежит на истце (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ). Именно здесь соседи наиболее уязвимы, поскольку «грязный воздух» и «табачный дым» — оценочные категории, требующие инструментального подтверждения.

7.2. Чем соседи могут доказывать, и чем отвечать

Со стороны истцов вероятны: акт осмотра управляющей организации, предписание ГЖИ, заключение специалиста, протоколы лабораторных исследований воздуха (общие требования к качеству воздуха жилых помещений установлены СанПиН 1.2.3685-21, гигиенические требования к условиям проживания — Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ), судебная строительно-техническая экспертиза (ст. 79 ГПК РФ).

Со стороны ответчика эффективны: (1) ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы с постановкой вопросов о влиянии вентилятора на воздухообмен в квартире истца, о причинах обратной тяги, о состоянии вентшахты и её соответствии проекту и нормативам; (2) указание на альтернативные причины — герметичные стеклопакеты без приточных клапанов (нарушение притока), засорение/обрушение вентканала, отсутствие планово-предупредительного ремонта системы вентиляции со стороны управляющей организации; (3) ссылка на то, что мнение «вентиляционщика РЭУ» не является экспертным заключением и не обладает для суда заранее установленной силой (ч. 2 ст. 67 ГПК РФ — суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению).

7.3. Практический вывод по разделу 7

Ключ к делу — не «25 лет никто не жаловался», а **техническая экспертиза**. Если эксперт установит, что вентилятор не влияет на воздухообмен квартиры истца, иск будет отклонён при любых иных доводах. Если влияние подтвердится — суд, скорее всего, обяжет устранить нарушение, и не обязательно путём полного демонтажа: возможен иной способ (установка обратного/аэродинамического клапана, шумоглушителя, восстановление расчётного сечения канала). В этом смысле полезно заранее подготовить и предложить суду альтернативный (менее обременительный) способ устранения — это соответствует принципу соразмерности способа защиты (ст. 12 ГК РФ).

8. Исковая давность: 25 лет не являются препятствием для иска

8.1. Общее правило

Согласно ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется, в частности, на «требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304)». Пункт 49 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 прямо разъясняет, что на негаторный иск исковая давность не распространяется, и длительность нарушения сама по себе не является основанием для отказа в иске.

Это означает: ссылка на то, что вентиляторы установлены в начале 2000-х и соседи «25 лет терпели», **не лишает их права на иск и не влечёт отказа**. В этом вопросе позиция однозначна, и строить защиту на давности нельзя.

8.2. Дополнительные аргументы, которые могут обсуждаться (и почему они слабые)

- **Злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ)** — длительное неиспользование права при последующем предъявлении требований. Теоретически возможно, но в практике по негаторным искам применяется крайне редко и, как правило, не влечёт отказа; более того, суд обязан исследовать сам факт нарушения независимо от поведения истца.
- **Приобретательная давность** (ст. 234 ГК РФ) — не применима: она касается приобретения права собственности на имущество, а не легализации самовольно установленного оборудования, и в любом случае не действует против собственника.
- **Одобрение со стороны управляющей организации** (то есть если в своё время РЭУ/ЖЭУ не возражало, а тем более согласовывало установку — например, выдавало допуск, акт, техусловия) — может использоваться как доказательство добросовестности ответчика и отсутствия состава «самовольности», но не блокирует негаторный иск.
- **Давность привлечения к административной ответственности** (ст. 4.5 КоАП РФ) — истекла; это влияет только на административную плоскость (раздел 11), но не на гражданский иск.

8.3. Практический вывод

Оборона не может строиться на «прошло 25 лет». Единственный правовой эффект срока — возможные организационные выводы (износ вентилятора,

износ системы вентиляции дома, отсутствие в деле доказательств, которые можно было бы собрать «по горячим следам»).

9. «Табачный дым и грязный воздух»: почему причинная связь неочевидна

9.1. Логика истцов и её слабое место

Вытяжной вентилятор, установленный в квартире ответчика, работает на удаление воздуха **из** квартиры ответчика в вентканал. Механизм влияния на соседей возможен, но не автоматический: при сужении канала, перекрытии сборной шахты или при работе вентилятора в системе с недостаточным сечением возникает избыточное давление в сборном канале, что может приводить к «опрокидыванию» тяги и забросу воздуха из канала в квартиры соседей. Именно этот механизм и должен быть доказан экспертом.

Однако **источник табачного дыма** в такой схеме — не квартира ответчика, если в ней не курят (что подтверждается объяснениями и может быть подтверждено свидетельскими показаниями). Более вероятные источники: курение в других квартирах, подключённых к той же шахте, либо в помещениях общего пользования. Запрет курения в помещениях общего пользования многоквартирного дома установлен ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма...». Полезно указать на это суду: если источник дыма — иная квартира или места общего пользования, надлежащий ответчик иной, а требование к ответчику о демонтаже не приведёт к восстановлению права (что исключает удовлетворение иска).

9.2. Роль управляющей организации

Ответственность за содержание системы вентиляции многоквартирного дома несёт управляющая организация в рамках договора управления (ст. 161, 162 ЖК РФ) и Правил содержания общего имущества, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (п. 2 — состав общего имущества, п. 10–11 — обязанности по содержанию), а также Минимального перечня услуг и работ, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Периодические проверки состояния и работоспособности

вентиляционных каналов относятся к обязанностям эксплуатирующей организации. Отсюда два следствия:

- если тяга в квартире истца нарушена из-за засорения/разрушения шахты, надлежащим ответчиком (или соответчиком) является управляющая организация;
- если вентиляция в доме не обслуживалась, это самостоятельное основание для требований истцов к УО, а не к ответчику.

Дополнительно: отсутствие притока воздуха (герметичные стеклопакеты без приточных клапанов) само по себе нарушает работу естественной вентиляции — типичная причина «обратной тяги» в домах после массовой замены окон. Это обстоятельство подлежит выяснению экспертом.

9.3. Практический вывод

Наиболее сильная линия защиты: **отсутствие причинно-следственной связи** между вентилятором и поступлением воздуха в квартиру истца, а также **наличие иных причин** (состояние шахты, отсутствие притока, действия третьих лиц — курящих соседей). Для этого необходимо добиваться назначения судебной экспертизы и, при необходимости, привлечения УО к участию в деле в качестве третьего лица или соответчика.

10. Действие жилищного законодательства во времени: 2000 год и современное регулирование

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие (ст. 6 ЖК РФ); аналогичное правило — ст. 4 ГК РФ. В начале 2000-х годов действовал ЖК РСФСР и порядок получения разрешений на переустройство был иным. Формально оценивать «самовольность» работ следует по нормам, действовавшим на момент их проведения.

Однако это не создаёт «иммунитета»: (1) длящееся нарушение прав соседей оценивается по действующему законодательству при рассмотрении негаторного иска; (2) длящаяся обязанность привести помещение в прежнее состояние (ст. 29 ЖК РФ) также оценивается по действующим нормам; (3) административная ответственность определяется нормами, действовавшими на момент совершения, — и в любом случае срок привлечения истёк (раздел 11).

Практический вывод: ссылка на закон, действовавший в 2000 году, полезна как дополнительный аргумент против довода о «самовольном

переустройстве» (нельзя нарушить порядок, которого тогда не существовало в нынешнем виде), но не освобождает от обязанности доказывать отсутствие нарушения прав соседей.

11. Административная ответственность и жилищный надзор

11.1. КоАП РФ

Ст. 7.21 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, включая самовольное переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирных домах. Однако:

- срок давности привлечения к ответственности (ст. 4.5 КоАП РФ) по данному составу истёк;
- при отсутствии признака переустройства (раздел 3) состав отсутствует вообще.

Протоколы по ст. 7.21 КоАП РФ составляет ГЖИ в рамках жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ, Положение о государственном жилищном надзоре, утв. постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493). Реальный риск — не штраф, а **предписание об устранении выявленных нарушений**, которое можно оспорить в порядке, установленном Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

11.2. Орган местного самоуправления

В силу ч. 3 ст. 29 ЖК РФ приведение помещения в прежнее состояние осуществляется в срок и в порядке, установленных органом, осуществляющим согласование. Однако иск о принудительном исполнении этой обязанности может предъявить уполномоченный орган, а не отдельный сосед и не РЭУ.

11.3. Практический вывод

Угроза «подадут в суд» реализуется не через административную плоскость, а через гражданский иск. Мнение специалиста РЭУ не является ни предписанием, ни заключением эксперта; оно не создаёт обязанности демонтировать. Обязанность (при её наличии) возникает из решения суда либо из предписания уполномоченного органа.

12. Как правильно себя вести сейчас: пошаговая стратегия

Шаг 1. Не демонтировать «по устному требованию». Демонтаж до выяснения причин лишает вас доказательственной базы и фактически подтверждает доводы соседей, а проблема (если она есть) может не исчезнуть — что, напротив, усилит вашу позицию, но только если факт демонтажа ещё не произошёл.

Шаг 2. Зафиксировать текущее состояние. Фото- и видеофиксация вентиляторов и отверстий; заказ в БТИ технического паспорта и справки об отсутствии зарегистрированных изменений; при наличии — поиск старых документов на ремонт, согласований с ЖЭУ/РЭУ, техусловий.

Шаг 3. Инициировать официальное обследование системы вентиляции дома. Письменное обращение в управляющую организацию (РЭУ) с требованием проверить состояние и работоспособность вентиляционных каналов, замеры тяги в квартире ответчика и (при согласии истцов) в их квартире, составить акт. Это переводит спор из плоскости «мнение вентиляционщика» в плоскость документально оформленных доказательств и одновременно создаёт материал против УО, если вентиляция в доме неисправна.

Шаг 4. Предложить техническое решение. Обратный (аэродинамический) клапан, шумоглушение, восстановление расчётного прохода канала — варианты, которые устраняют предполагаемое влияние без полного демонтажа. Это важно и процессуально (принцип соразмерности способа защиты, ст. 12 ГК РФ), и переговорно.

Шаг 5. Проверить «источник дыма». Если курят в другой квартире или в местах общего пользования — зафиксировать (акты, обращения в УО, заявления в полицию/ГЖИ), привлечь этих лиц к участию в деле. Ссылка на ст. 12 Федерального закона № 15-ФЗ.

Шаг 6. В суде — занять активную позицию: - требовать возложения бремени доказывания на истцов (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ); - заявить ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы (ст. 79 ГПК РФ) с вопросами: влияет ли работа вентиляторов на воздухообмен в квартире истца; соответствует ли состояние вентканалов нормативным требованиям; каковы причины обратной тяги; возможно ли устранение нарушения без демонтажа; - поставить вопрос о привлечении управляющей организации к участию в деле; - при заявлении истцами требования о демонтаже — возражать против его несоразмерности и предлагать альтернативный способ.

Шаг 7. Учитывать процессуальные детали. По требованию неимущественного характера уплачивается госпошлина в размере, установленном п. 3 ст. 333.19 НК РФ (в редакции, действующей с 09.09.2024). Иск об устранении препятствий в пользовании предъявляется по общим правилам подсудности, однако при рассмотрении споров, связанных с недвижимостью, суды нередко применяют ст. 30 ГПК РФ (исключительная подсудность по месту нахождения объекта) — в данном случае обе стороны находятся в одном доме, поэтому вопрос непринципиален. Обязательный досудебный порядок для негаторного иска законом не установлен.

Шаг 8. Оценить риски исполнения. При удовлетворении иска и неисполнении в добровольном порядке исполнение производится принудительно в порядке, установленном Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ, с взысканием исполнительского сбора; кроме того, с ответчика могут быть взысканы судебные расходы, включая расходы на экспертизу.

13. Прогноз: какую сторону займёт суд

Поскольку исход зависит от конкретной технической картины, разумно исходить из трёх сценариев.

Сценарий 1 (наиболее вероятный при отсутствии доказанного технического влияния): отказ в иске. Если судебная экспертиза не подтвердит, что работа вентиляторов ухудшает воздухообмен в квартире истца, а причины обратной тяги будут связаны с состоянием шахты, отсутствием притока или действиями третьих лиц, — иск подлежит отклонению (п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 10/22). Дополнительно суд учтёт, что демонтаж не приведёт к восстановлению права истца. Вероятность высока, если ответчик активно заявит ходатайство об экспертизе и привлечёт УО.

Сценарий 2 (реалистичен при подтверждённом влиянии): удовлетворение иска — но не обязательно в форме полного демонтажа. Суд может обязать ответчика привести вентиляционную систему в состояние, не нарушающее права истца (установить обратный клапан, восстановить сечение, демонтировать при невозможности иного). Вероятность зависит целиком от заключения эксперта; при наличии прямых инструментальных замеров (обратная тяга, фиксируемая при включении вентилятора) — высока.

Сценарий 3 (при установленной врезке в общую шахту без решения ОСС): удовлетворение иска с дополнительной мотивировкой. Суд сошлётся на ст. 36 ч. 4, ст. 44 ч. 2 п. 3, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ и на отсутствие

согласия собственников, а также на ст. 25, 29 ЖК РФ при наличии признаков переустройства.

Чего точно не произойдёт: суд не откажет в иске по мотиву истечения 25 лет (ст. 208 ГК РФ, п. 49 Постановления Пленума ВС РФ № 10/22).

Итоговая оценка: при грамотно выстроенной защите (документы БТИ + экспертиза + привлечение УО + альтернативные технические решения) позиция собственников квартиры выглядит предпочтительной: соседи обязаны доказать не только сам факт поступления воздуха, но и его связь именно с вентиляторами, а не с общедомовой системой вентиляции и действиями третьих лиц. Слабое место — отсутствие документов на установку и возможная врезка в общую шахту.

14. Сводная таблица: практический вывод по каждой версии

Версия	Применима, когда	Правовое последствие	Позиция в споре
А. Бытовой прибор (не переустройство)	Отверстие существовало, техпаспорт не менялся, канал индивидуальный	Согласование не требуется	Основная линия защиты
В. Переустройство (ст. 25, 26, 27, 29 ЖК РФ)	Прорезка/расширение отверстия, перенос, новый воздуховод, изменение техпаспорта	Самовольное переустройство → приведение в прежнее состояние; возможно сохранение по ч. 4 ст. 29 ЖК РФ	Риск; защита через экспертизу и ч. 4 ст. 29 ЖК РФ
С. Использование общего имущества (ст. 36, 44, 46 ЖК РФ)	Врезка в сборную шахту, перекрытие/сужение общего канала	Требуется решение ОСС (2/3 голосов); отсутствие — довод истцов и органов	Опасная версия; защита — доказать индивидуальность канала
Д. Изменение фасада/		Требуется решение ОСС	Наиболее неблагоприятная

Версия	Применима, когда	Правовое последствие	Позиция в споре
ограждающих конструкций	Вывод воздуховода на фасад		
Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ, ст. 17, 30 ЖК РФ)	Всегда при заявлении соседей	Удовлетворяется при доказанности нарушения, связи и длящегося характера	Ключ — экспертиза и отсутствие причинной связи
Исковая давность (ст. 208 ГК РФ)	Всегда	Не применяется к негаторному иску	Не использовать как основной аргумент
Административная плоскость (ст. 7.21, 4.5 КоАП РФ)	При квалификации как самовольного переустройства	Срок привлечения истёк; возможны предписания	Риск невелик, но предписания оспаривать

15. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ст. 4 (действие актов во времени), ст. 10 (пределы осуществления права), ст. 12 (способы защиты), ст. 208 (требования, на которые исковая давность не распространяется), ст. 234 (приобретательная давность), ст. 304 (устранение нарушений права, не связанных с лишением владения), ст. 1064, 1065 (возмещение вреда, предупреждение вреда).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 1099–1101 (компенсация морального вреда).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 6 (действие во времени), ст. 17 ч. 4, ст. 20, ст. 25 (виды переустройства и перепланировки), ст. 26 и ч. 2.1 (основания и порядок согласования), ст. 27 ч. 1 п. 1, п. 1.1 (отказ в согласовании), ст. 29 (последствия самовольного переустройства), ст. 30 ч. 4 (обязанности собственника), ст. 36 ч. 1 п. 3, ч. 4 (общее имущество), ст. 44 ч. 1, ч. 1.1, ч. 2 п. 1, п. 3 (компетенция общего собрания), ст. 46 ч. 1 (порядок принятия решений), ст. 161, 162 (управление домом).

4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 4.5 (давность привлечения), ст. 7.21 (нарушение правил пользования жилыми помещениями).
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 333.19 п. 3 (размер госпошлины по требованиям неимущественного характера, в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ).
6. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
7. Федеральный закон от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции»: ст. 12.
8. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Подзаконные акты и технические нормы

1. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»: п. 2, 10, 11.
2. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...».
3. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре».
4. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
5. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
6. СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» (требования к вентиляции и воздухообмену).
7. СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».

Процессуальные нормы и судебная практика

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 28, 30 (подсудность), ст. 56 (бремя доказывания), ст. 67 (оценка доказательств), ст. 79 (назначение экспертизы), ст. 132 (документы, прилагаемые к иску).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении

споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: п. 45, 47, 49.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (разъяснения о применении ст. 17, 29 ЖК РФ, о сохранении помещения в переустроенном состоянии).

Примечание к редакциям источников. Положения ст. 30 и ст. 44 ЖК РФ в редакциях, приведённых в представленных материалах (в том числе в редакционных версиях 2024–2026 гг. и в актах, воспроизводящих текст Кодекса), по своему содержанию применительно к рассматриваемому спору не изменились: ст. 30 по-прежнему закрепляет обязанность собственника соблюдать права и законные интересы соседей, а ст. 44 относит к компетенции общего собрания вопросы реконструкции, переустройства и перепланировки помещений, входящих в состав общего имущества, и передачи общего имущества в пользование.