Краткая общая юридическая записка

Важно: перед принятием каких-либо мер необходимо изучить конкретные обстоятельства дела и имеющиеся документы, а также по возможности заранее собрать и надлежащим образом зафиксировать необходимые доказательства; поскольку любые официальные письма и претензии должны быть юридически корректными и учитывать возможные дальнейшие последствия, рекомендуется перед их направлением проконсультироваться с юристом или адвокатом.

Шум от соседей после покупки квартиры в Нидерландах

Если после покупки квартиры выясняется, что из соседнего помещения регулярно и существенно слышен шум, например громкие разговоры, музыка, посетители и т.п., у собственника в Нидерландах в зависимости от конкретных обстоятельств могут существовать несколько параллельных юридических путей.

Важно отметить, что само по себе наличие шума или повышенной слышимости ещё не означает автоматически наличие юридического нарушения. Оценка зависит, среди прочего, от интенсивности, продолжительности и частоты шума, времени суток, возраста и конструкции здания, условий договора купли-продажи, поведения соседей, а также от того, что было известно продавцу до продажи.

Ниже приведены три основных направления, которые теоретически **если это позволяют факты и обстоятельства** могут рассматриваться одновременно.

1. Ответственность продавца квартиры

Первое направление — возможная ответственность предыдущего собственника квартиры.

В зависимости от договора и обстоятельств можно рассматривать, в частности, **non-conformiteit / несоответствие квартиры договору (ст. 7:17 BW)** и возможное нарушение продавцом своей **обязанности сообщить покупателю существенную известную ему информацию (mededelingsplicht)**.

Покупатель существующей квартиры не может рассчитывать на абсолютную тишину. Определённая степень слышимости между квартирами может быть нормальной, особенно с учётом возраста и конструкции здания. Однако если на момент продажи уже существовала **серьёзная и систематическая проблема с шумом**, существенно влияющая на нормальное пользование жильём, ситуация может оцениваться иначе. Судебная практика показывает, что при достаточно серьёзной и структурной шумовой проблеме она при определённых

обстоятельствах может иметь значение для оценки соответствия квартиры договору.

Особенно важно, если продавец **знал о проблеме до продажи**. В таком случае его обязанность сообщить покупателю существенную информацию может иметь больший вес, чем обычная обязанность покупателя самостоятельно исследовать состояние квартиры.

Поэтому необходимо установить:

- знал ли продавец о шуме;
- как долго он его испытывал;
- насколько регулярно это происходило;
- жаловался ли он соседям;
- обращался ли он к арендодателю, VvE, муниципалитету или полиции;
- существовала ли переписка или иные документы;
- сообщал ли он что-либо покупателю или маклеру;
- что предусмотрено конкретным договором купли-продажи и возможными оговорками.

В некоторых обстоятельствах дополнительно может рассматриваться **dwaling (ст. 6:228 BW — заблуждение)** или договорная ответственность, но применимость этих оснований необходимо оценивать по конкретному договору и фактам.

Таким образом, это не означает автоматически, что продавец несёт ответственность. Однако если продавец знал о серьёзной и постоянной проблеме и не сообщил о ней покупателю, такой путь определённо заслуживает юридического анализа.

2. Обращение непосредственно к соседям — onrechtmatige hinder

Второй путь относится непосредственно к соседям.

В соответствии с **ст. 5:37 BW в сочетании со ст. 6:162 BW** определённые формы соседского воздействия могут рассматриваться как **onrechtmatige hinder — неправомерное причинение помех/беспокойства**.

Не всякий шум является неправомерным. Соседи имеют право нормально пользоваться своим жильём. Однако при оценке учитываются, среди прочего:

- сила шума;
- продолжительность;

- частота;
- время суток;
- характер деятельности;
- степень воздействия на соседнюю квартиру;
- местные и бытовые обстоятельства;
- возможность и разумность принятия мер для уменьшения шума.

Таким образом, отсутствие уголовного правонарушения или отсутствие оснований для вмешательства полиции **не означает автоматически**, что гражданско-правовой проблемы нет.

Если шум систематически продолжается поздним вечером и ночью и существенно препятствует нормальному пользованию собственной квартирой, в зависимости от обстоятельств может возникнуть основание требовать прекращения или ограничения такой помехи.

На практике сначала обычно разумно направить соседям письменное обращение с конкретным описанием проблемы и просьбой принять меры. Если это не помогает, вопрос может перейти в формальную претензию, медиацию или, при достаточной доказательной базе, гражданское судебное производство.

3. Обращение к владельцу/арендодателю соседней квартиры

Третий путь — обратиться не только к самим соседям, но и к **собственнику квартиры, которую они арендуют**.

Это особенно важно, если соседи являются арендаторами.

Собственнику/арендодателю следует письменно сообщить:

- что в соседней квартире проживают его арендаторы;
- что от них систематически исходит шум;
- в какие дни и часы это происходит;
- каким образом это влияет на пользование соседней квартирой;
- какие меры уже предпринимались;
- что проблема продолжается.

Арендодатель может иметь собственные возможности воздействовать на арендатора. В зависимости от тяжести и систематичности нарушения возможно принятие мер в рамках арендных отношений. При достаточно серьёзной и продолжающейся нарушающей нормальное проживание ситуации в конечном

счёте может возникнуть вопрос и о **прекращении аренды**, однако это не является автоматическим последствием жалобы и требует выполнения соответствующих юридических условий и процедур.

Поэтому на практике имеет смысл одновременно информировать:

(а) самих соседей;
(б) их арендодателя/собственника;
(в) при наличии соответствующих положений — VvE.

Это также создаёт документальный след того, что собственник соседней квартиры был официально поставлен в известность о проблеме.

Что желательно собрать до принятия дальнейших юридических мер

Перед направлением серьёзных претензий желательно в течение примерно **1–2 недель систематически документировать ситуацию**. Если проблема возникает не каждый день, период может быть продлён.

1. Журнал шума

Для каждого случая записывать:

- дату;
- время начала и окончания;
- вид шума;
- насколько он был громким;
- в какой комнате собственной квартиры он был слышен;
- мешал ли он разговору, отдыху или сну;
- обращались ли к соседям;
- была ли после этого реакция.

Например:

14 сентября, 22:40–00:20 — громкие разговоры и смех; отчётливо слышны в гостиной и спальне; невозможно спокойно смотреть телевизор/спать.

2. Аудио- и видеозаписи

По возможности сохранять записи, сделанные **из собственной квартиры**, показывающие характер и интенсивность шума.

Одна запись сама по себе обычно мало что доказывает. Намного полезнее серия записей в разные дни и часы.

3. Показания свидетелей

Если другие люди также слышали шум — например, гости, другие соседи или предыдущий собственник — желательно получить их письменные подтверждения.

Особенно интересно получить письменное подтверждение от **предыдущего владельца квартиры**, если он действительно сам испытывал такую же проблему и ранее неоднократно обсуждал её с соседями.

4. Предыдущая переписка и документы

Следует собрать:

- e-mail;
- WhatsApp-сообщения;
- письма;
- жалобы;
- ответы соседей;
- сообщения VvE;
- документы арендодателя;
- обращения в муниципалитет;
- полицейские/муниципальные регистрации, если они существуют;
- протоколы или документы, связанные с предыдущими жалобами.

5. Документы по покупке квартиры

Особенно важны:

- договор купли-продажи;
- NVM-форма/анкета продавца, если использовалась;
- вопросы и ответы продавца о состоянии квартиры;
- clausules об исключении/ограничении ответственности;
- ouderdomsclausule;
- документы VvE;
- объявления о продаже;
- переписка с продавцом и маклером.

6. Техническая информация

Если проблема действительно связана с исключительно плохой звукоизоляцией между квартирами, может быть полезно провести **акустическое/строительно-техническое исследование**.

Следует выяснить, является ли проблема исключительно поведением соседей или же существует также необычно плохая звукоизоляция/конструктивная проблема.

Практический подход

Эти три направления **не обязательно выбирать одно вместо другого**. В зависимости от обстоятельств они могут развиваться параллельно:

1. **продавец** — выяснить, что он знал до продажи и была ли нарушена его обязанность сообщить существенную информацию;
2. **соседи** — официально сообщить о проблеме и, при необходимости, рассматривать вопрос о неправомерной помехе;
3. **арендодатель/собственник соседней квартиры** — официально поставить его в известность и потребовать принять соответствующие меры в отношении арендаторов.

При этом конкретные требования, сроки, формулировки претензий и возможные судебные меры должны определяться после изучения **договора купли-продажи, документов VvE, характера шума, доказательств и конкретной истории взаимоотношений**.

Настоящая записка является общей информацией и не заменяет индивидуального юридического заключения по конкретному делу.