

Автономная некоммерческая организация  
«**Центр развития профессиональных квалификаций в  
сфере жилищно-коммунального хозяйства**»

---

Юридический адрес: 117246, Москва, Научный проезд дом 10, офис 28;  
Фактический адрес: 127051. Москва, Лихов переулок дом 3, стр. 1 Email: [spk-zhkh@mail.ru](mailto:spk-zhkh@mail.ru) сайт: СПК-ЖКХ.РФ

**АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ПРИ ЗАЛИВЕ КВАРТИРЫ**

1. Обратиться в управляющую организацию с заявкой о затоплении квартиры и необходимости составления соответствующего акта



2. Составить акт о затоплении квартиры с представителем управляющей организации и всеми заинтересованными лицами. В акте необходимо отразить:

- факт затопления квартиры;
- причину затопления;
- характер повреждений.



3. По результатам анализа причины затопления определить виновника ситуации и предъявить ему претензию о возмещении причиненного ущерба.

Величина ущерба может определяться путем:

- оценки стоимости восстановительного ремонта, выполненной профессиональным оценщиком (предпочтительно);
- определения стоимости выполнения работ путем суммирования затрат на проведенные работы и стройматериалы по чекам и договорам подряда.



4. В случае неурегулирования ситуации в претензионном порядке обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением. При этом, в суде, возможно, потребуется назначение судебной экспертизы, которую изначально придется оплачивать стороне, которая ее инициирует. Впоследствии возмещать расходы на экспертизу будет обязана проигравшая сторона.

### Кто виноват в затоплении квартиры?

Ниже в таблице приведены примеры ситуаций с заливами квартиры с указанием к кому предъявлять требования о возмещении вреда.

Ситуация	Ответственный	Основание
Залив в результате течи стояка или с участка трубы на ответвлении от стояка до первого отключающего устройства (отсекающего вентиля) в квартире (включая вентиль)	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (указанное оборудование – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества)
Залив с крыши многоквартирного дома	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (крыша – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества)
Залив через межпанельные швы в стене многоквартирного дома или в результате потери стеной гидроизоляционных свойств	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (стена – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают

		ответственность за содержание общего имущества)
Залив из канализации, в результате засора, образовавшегося в канализационном стояке	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (стояки канализации – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества)
Залив в результате течи смесителя или течи на участке трубы после отсекающего вентиля в квартире в помещении находящимся в собственности.	Собственник помещения, в котором произошла течь	Ч. 4 ст. 30 ЖК РФ (собственник несет бремя содержания своего имущества и отвечает за его состояние)
Залив в результате течи смесителя или течи на участке трубы после отсекающего вентиля в квартире в помещении находящимся в пользовании по договору аренды	Арендатор помещения, если иное не оговорено в законе или договоре аренды	п. 2 ст. 616 ГК РФ (арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды).

### Чем регулируется данный вопрос?

В соответствии с п. 1 ст. 1064 Гражданского Кодекса РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Основанием гражданско-правовой ответственности, установленной статьей 1064 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ), является правонарушение - противоправное, виновное действие (бездействие), нарушающее права других участников гражданских правоотношений. При этом, для возложения на причинителя вреда имущественной ответственности необходимо установление совокупности следующих условий:

1. наличие **ущерба в результате затопления** (доказывается актом либо заключением эксперта);
2. доказанность его размера (доказывается актом и проведенной оценкой ущерба либо заключением эксперта с привлечением эксперта-оценщика);
3. установление виновности и противоправности поведения причинителя вреда (доказывается, посредством указания в акте или экспертном заключении на причинителя вреда и оснований для того, чтобы считать его таковым (см. таблицу ниже));
4. наличие причинно-следственной связи между противоправными действиями (бездействием) причинителя вреда и возникшим ущербом (доказывается, посредством указания в акте или экспертном заключении на наличие такой связи, например, «залив помещения произошел в результате свища на стояке горячего водоснабжения, возникшего вследствие ненадлежащего содержания данного участка трубопровода со стороны организации, осуществляющей управление многоквартирным домом и т.д.»).

Ущерб в законодательстве также называется убытками. Установив все четыре компонента, нужно понять, что относится к убыткам.

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 15 ГК РФ. Согласно ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

### **Что делать при затоплении квартиры?**

Прежде всего, следует вызвать представителя управляющей организации или ТСЖ и **составить акт о затоплении**, в котором указать на факт и причину причинения вреда имуществу собственника (например, «срыв крана в квартире № \_\_, расположенной этажом выше», или «свищ на стояке холодного водоснабжения» и т.д.). **Форма акта о затоплении** свободная. Обратиться в УК можно по телефону, но надежнее подать письменное заявление с просьбой о выходе специалиста. На втором экземпляре заявления нужно поставить отметку о принятии.

В том же самом или в отдельном акте необходимо отразить причиненные **повреждения квартиры в результате затопления** (например, «проведен осмотр

квартиры № \_\_\_\_, размещенной на \_\_\_\_ этаже многоквартирного дома, выявлено следующее: кухня, площадь \_\_\_\_ кв.м., наблюдается отслоение керамической плитки, деформация линолеума» и т.д.). Для надежности в состав комиссии можно попросить войти двоих соседей, чьи квартиры не пострадали от затопления, – они будут считаться незаинтересованными лицами.

Очень важно успеть составить акт именно в момент причинения вреда, например, в момент, когда вода проникает в квартиру, или пока сохраняется сырость. Поэтому, если представители управляющей организации или ТСЖ предлагают повременить с составлением акта, поясняя, что позже можно увидеть больший объем повреждений, не стоит идти у них на поводу. Если вы уведомили указанные организации, но их сотрудники прийти к вам не спешат, тогда можете **составить акт о затоплении самостоятельно**, в присутствии председателя совета дома и нескольких незаинтересованных лиц. Также некоторые независимые экспертные организации предлагают услугу фиксации повреждений (не путать с экспертизой). Их участие тоже может быть востребовано, поскольку грамотный эксперт более профессионально и точно опишет ситуацию в акте.

Если необходимый акт вовремя составить так и не удалось, то для предъявления требований о возмещении ущерба скорее всего придется проводить экспертизу. Это может быть досудебное заключение специалиста, а может быть и **судебная экспертиза**, если требования о возмещении ущерба уже предъявлены предполагаемому виновнику через суд.

После высыхания отделки следует провести **оценку причиненного ущерба**. Услуги оценщика платные, но впоследствии эта сумма будет взыскана с причинителя вреда. Тут тоже возможен вариант не проводить досудебную оценку, а подать ходатайство о назначении **оценочной экспертизы** в рамках судебного процесса.

Принимая решение проводить досудебные исследования или ходатайствовать о назначении экспертизы в рамках судебного процесса следует учитывать ряд моментов. Досудебные заключения специалистов позволяют заранее определить сумму ущерба и получить некоторую уверенность в том, что вы предъявляете требования действительно виновнику. Однако специалисты, проводящие досудебные исследования не предупреждаются судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, поэтому если в суде какая-либо из сторон будет требовать проведения судебной экспертизы по вопросам, которые были предметом исследования в досудебном порядке, суд все равно такую экспертизу назначит, что приведет к росту судебных издержек по оплате данных услуг. Поэтому в некоторых случаях целесообразно проводить досудебные

исследования, а в некоторых оправдано назначать экспертизу уже в суде. Целесообразнее доверить решение данного вопроса своему **юристу по затоплению**.

По итогам следует предъявить требования к лицу, ответственному за причинение вреда. На данный момент у вас уже есть на руках необходимые акты, фиксирующие факт и обстоятельства причинения вреда или соответствующее заключение специалиста, а также заключение (отчет) об оценке стоимости восстановительного ремонта.