

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС: ВАС ЗАТОПИЛИ СОСЕДИ. ЧТО ДЕЛАТЬ?

А.В. ЖИГАЧЕВ

Жигачев А.В., к.ю.н., юрисконсульт ООО "Пересвет-Регион-Саратов-Строй" (группа компаний "Пересвет Групп").

Одной из наиболее частых причин конфликтов между жильцами многоквартирного дома является затопление (залив) квартиры и находящегося в ней имущества. При этом потерпевшему в этой ситуации зачастую очень непросто решить возникшую проблему и добиться возмещения причиненного ущерба.

В настоящей статье мы расскажем, как правильно себя вести владельцу квартиры в случае затопления и какие действия необходимо предпринять для отстаивания своих прав и законных интересов.

ШАГ ПЕРВЫЙ: СОСТАВЛЯЕМ АКТ

Итак, вас затопили. Первое, что необходимо сделать в этом случае, документально зафиксировать факт затопления (залива) квартиры. Это обязательное действие, которое следует выполнить даже в том случае, если виновник затопления первоначально признает свою вину и в устной форме не возражает против возмещения причиненного ущерба. Следует помнить, что в последующем, в ходе переговоров, ситуация может кардинально измениться и виновная сторона, отступившись от своих слов, откажется возмещать ущерб. В отсутствие надлежащим образом оформленного акта о затоплении отстоять свои права будет практически невозможно.

Единственный случай, когда возможно обойтись без составления акта о затоплении квартиры, виновник письменно (возможно путем составления обычной расписки) подтверждает факт причинения ущерба и сумму данного ущерба. Во всех других случаях потерпевшая сторона должна позаботиться о составлении акта о затоплении квартиры.

Акт о затоплении квартиры оформляется либо непосредственно в процессе затопления квартиры, либо в кратчайшие сроки (желательно - незамедлительно) после затопления квартиры. Акт составляется в произвольной форме комиссионно. В состав комиссии при составлении акта о затоплении квартиры следует включить:

- собственника затопленной квартиры либо его представителя;
- собственника либо владельца (например, нанимателя) квартиры, из которой произошло затопление (протекание);
- представителей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом (это может быть ТСЖ, ЖСК либо, например, ДЕЗ, ЖЭУ, любая иная управляющая организация). Желательно, чтобы это были председатель данной организации и технический специалист.

Примечание. Следует учитывать, что многоквартирный дом может управляться только одной конкретной управляющей организацией. Привлекать для составления акта о затоплении квартиры любую иную управляющую организацию (не осуществляющую управление данным многоквартирным домом) нельзя.

В акте о затоплении квартиры комиссией должны быть зафиксированы три принципиальных обстоятельства.

1. Факт затопления и повреждения имущества.

В акте необходимо отразить, где именно произошло затопление (протекание), объемы данного затопления и причиненные затоплением повреждения:

- размеры (в квадратных метрах) повреждений покраски (побелки) потолка либо подвесного потолка либо иных потолочных покрытий;
- размеры (в квадратных метрах) повреждений покрытий стен (обои, покраска и т.д.);
- детальный перечень иного поврежденного имущества (мебель, бытовая техника, книги и т.д.) с указанием идентифицирующих признаков данного имущества (например, марка и модель

поврежденных телевизора, аудиосистемы и т.д.).

В акте по возможности следует также указать степень повреждения имущества.

2. Причина затопления.

В акте необходимо указать, что явилось непосредственной причиной затопления. Например, это может быть:

- оставленная без присмотра раковина либо ванна в расположенной выше квартире;
- течь в стояке отопления (либо в стояке канализации, либо в стояке горячего или холодного водоснабжения) в расположенной выше квартире;
- течь в радиаторе отопления в расположенной выше квартире;
- течь в конкретном сантехническом оборудовании в расположенной выше квартире
- и т.д.

3. Причинно-следственная связь между выявленной причиной затопления и причиненными повреждениями.

В акте следует четко отразить, что повреждения в квартире, вызванные затоплением, возникли именно вследствие обнаруженной течи.

Акт подписывается всеми членами комиссии.

В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта об этом делается соответствующая запись.

Акт скрепляется печатью организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом.

ШАГ ВТОРОЙ: ОПРЕДЕЛЯЕМ ВИНОВНОГО

Следующим шагом после составления акта о затоплении квартиры является определение виновного в затоплении. Сделать это не всегда просто.

Однако положения ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ, ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) позволяют сформулировать следующие правила определения виновных лиц в затоплении.

1. За стояки холодного и горячего водоснабжения до первого отключающего устройства либо запорно-регулирующего крана, расположенных на ответвлениях (отводах) от стояков в квартире (включая данные устройства и краны), отвечает организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, ДЕЗ, ЖЭУ либо иная управляющая организация). А вот за все, что расположено (присоединено) в квартире после указанных отключающего устройства либо запорно-регулирующего крана, отвечает собственник квартиры (т.е. за все сантехническое оборудование, краны, разводки и т.д.).

2. За систему отопления, включая стояки, обогревающие элементы (радиаторы отопления), регулируемую и запорную аппаратуру, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях, отвечает организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом. Так, например, Федеральный арбитражный суд Уральского округа в Постановлении от 24 мая 2007 г. по делу N Ф09-3841/07-С1 подтвердил, что радиатор, стояк отопления и полотенцесушитель являются общим имуществом многоквартирного дома и обязанность по их обслуживанию, содержанию, эксплуатации и ремонту несет организация, управляющая данным многоквартирным домом. Таким образом, собственник квартиры не несет ответственности, например, за течь в радиаторе отопления, несмотря на то, что данный радиатор расположен в его квартире. Исключение составляют случаи, когда собственник самостоятельно произвел ремонт либо замену элементов отопительной системы (радиаторов отопления, полотенцесушителей и т.д.). В этой ситуации за самостоятельно отремонтированные либо замененные элементы ответственность несет собственник квартиры.

Соответственно виновными в затоплении будут являться либо собственник вышерасположенной квартиры, либо организация, управляющая многоквартирным домом, в зависимости от того, кто является ответственным за элемент, в котором произошла течь, ставшая причиной затопления.

ШАГ ТРЕТИЙ: ПРЕДЪЯВЛЯЕМ ТРЕБОВАНИЯ

И наконец, завершающим шагом является предъявление требований виновному лицу о

возмещении ущерба (как было отмечено ранее, виновным лицом может быть либо собственник вышерасположенной квартиры, либо организация, управляющая многоквартирным домом).

Здесь возможны две ситуации.

1. Потерпевшая сторона и виновник затопления определили сумму причиненного затоплением ущерба, виновное лицо в добровольном порядке согласно возместить данный ущерб.

В данном случае потерпевшей стороне следует позаботиться о письменной фиксации достигнутых договоренностей. Сделать это можно путем составления акта либо соглашения, в котором необходимо отразить факт признания виновным лицом своей вины в затоплении, а также определенный сторонами размер причиненного ущерба, порядок и сроки его возмещения.

2. Виновник затопления отказывается в добровольном порядке возмещать причиненный затоплением ущерб либо не согласен с размером ущерба.

В этой ситуации потерпевшему необходимо привлечь специализированную экспертную организацию для компетентного определения размера причиненного затоплением ущерба и готовить материалы для подачи искового заявления в суд.

Статья подготовлена совместно с Издательским центром IPR MEDIA.

Статья: Квартирный вопрос: вас затопили соседи. Что делать? (Жигачев А.В.) ("Жилищное право", 2009, N 1)