

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В СФЕРЕ ЖКХ»

**«ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА, ПРИЧИНЕННОГО
ИМУЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»**

СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ



МОСКВА

2019

В жизни довольно часто возникают ситуации, когда квартире или имуществу собственника, расположенному в ней, причиняется ущерб. Это может быть залив помещения в результате протечки из труб в помещении, расположенного этажом выше, а может быть попадание осадков с крыши многоквартирного дома, если речь идет о жилом помещении, расположенном на последних этажах. Кроме того, встречаются случаи, когда вода проникает в жилье через стены, вследствие нарушения гидроизоляционных свойств последних. Кто виноват и что делать и чем регулируется данный вопрос рассмотрим ниже.

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 (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.»).

Установив все четыре компонента, нужно понять что относится к убыткам потерпевшего лица.

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 заливе квартиры?

Прежде всего, следует вызвать представителя управляющей организации или ТСЖ и составить акт, 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.). 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 (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 самостоятельно, в присутствии председателя совета дома и нескольких незаинтересованных лиц.

Если необходимый акт вовремя составить так и не удалось, то для предъявления требований о возмещении ущерба 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 вызвать представителя оценочной организации, чтобы он произвел действия по определению размера 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 действительному 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 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.

Кто виноват?

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 (крыша – 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 (крыша – 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 иного 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).

Кто отвечает за затопление подвалов в результате протечки сетей, проходящих транзитом через подвал многоквартирного дома к другим домам?

Нередко на практике возникает еще одна ситуация, требующая отдельного рассмотрения – это залив подвала водой в результате протечки сетей, проходящих транзитом через подвал многоквартирного дома к другим домам.

Зачастую транзитные сети проложены таким образом, что проходят через подвалы многоквартирных домов. Иногда порывы происходят непосредственно на участке трубопровода в подвале дома, иногда порывы случаются на некотором удалении от многоквартирного дома, но из-за того, что трубы уложены в бетонные лотки, вода по лоткам также может попадать в подвалы домов. Причем, в результате таких происшествий страдают не только фундамент дома и его подвал, но и помещения, расположенные на первом этаже. В наибольшей степени это проявляется в случае порыва тепловых магистралей или трубопроводов горячего водоснабжения, поскольку в этом случае помещения первых этажей подвергаются массивному воздействию пара, что приводит в негодность отделку не хуже, чем прямой залив водой, а в некоторых случаях и лучше, то есть с гораздо более серьезными последствиями.

Порядок действий собственников помещений, расположенных на первых этажах при таком ЧП тот же самый, что и в случае прямого залива (должна быть ссылка и переход к материалу «Залив квартиры или нежилого помещения: что делать собственнику?»). Но есть ряд особенностей. Прежде всего нужно определиться с виновником залива.

Кто виноват?

Если порыв произошел непосредственно на участке трубопровода в подвале дома, то отвечать будет собственник сетей. Если сети сданы в аренду, то отвечать будет арендатор сетей, если иное не оговорено в договоре аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Сложнее обстоит ситуация с определением виновного в случае если порыв произошел на участке трубопровода на некотором удалении от дома, а вода (горячая или холодная) по бетонным лоткам, в которые уложены трубы попала в подвал многоквартирного дома. В этом случае нужно принимать во внимание следующее.

С одной стороны непосредственной причиной залива в этом случае также является порыв транзитного трубопровода, который должен содержать собственник или арендатор данного трубопровода. Для тепловых сетей, порывы которых особенно фатальны есть даже отдельные нормы на этот счет.

Правилами технической эксплуатации тепловых установок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 г. N 115, установлено, что в организациях необходимо организовать постоянный и периодический контроль технического состояния тепловых энергоустановок (осмотры, технические освидетельствования);

при эксплуатации тепловых энергоустановок необходимо обеспечить их техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию; объем технического обслуживания и ремонта определяется необходимостью поддержания исправного, работоспособного состояния и периодического восстановления тепловых энергоустановок с учетом их фактического технического состояния; на вводах трубопроводов тепловых сетей в здания необходимо предусматривать устройства, предотвращающие проникновение воды и газа в здания; при текущей эксплуатации тепловых сетей необходимо: поддерживать в исправном состоянии все оборудование, строительные и другие конструкции тепловых сетей, проводя своевременно их осмотр и ремонт; выявлять и восстанавливать разрушенную тепловую изоляцию и антикоррозионное покрытие; принимать меры к предупреждению, локализации и ликвидации аварий и инцидентов в работе тепловой сети (п.п. 2.6.1, 2.7.1, 2.7.2, 6.1.6, 6.2.25).

С другой стороны, на управляющую организацию или ТСЖ, ЖСК законом возложена обязанность герметизировать вводы транзитных сетей, проходящих через подвал, чтобы не допустить попадания воды с лотков. Это видно из следующего.

В силу подпункта "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определен в Правилах технической эксплуатации.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены (п.п. 4.1.1, 4.1.11 Правил технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ № 170).

В соответствии с абз. 8 п. 1 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года № 290 организация, осуществляющая управление многоквартирным домом обязана проверять состояние гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстанавливать их работоспособность.

В отношении систем отопления обязанность герметизации вводов возложена и на собственника (арендатора) сетей (см. выше абзац про Правила технической эксплуатации тепловых установок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 г. N 115)

Таким образом виновного в затоплении подвала в случае затекания воды с лотков придется выбирать из управляющей организации и собственника (арендатора) сетей.

Представляется, что решающую роль здесь будет играть результат экспертизы, которая должна установить была ли герметизация вводов выполнена должным образом и могла ли она сдержать тот объем воды, который попал в подвал. Если нет, то отвечать за залив должен собственник (арендатор) сетей. Если герметизация должна была не допустить залива, то в отношении тепловых сетей судом будет решаться вопрос о разграничении ответственности между организацией, управляющей многоквартирным домом и собственником (арендатором) сетей. В отношении тех транзитных сетей, где на собственника (арендатора) не возлагается обязанность герметизации вводов, ответственность за залив будет нести организация, управляющая домом.

Если в результате залива подвала пострадали помещения на первом этаже многоквартирного дома, то их собственникам, в случае отсутствия денег на вышеуказанную экспертизу (которая довольно дорога), можно предъявить требования к вышеуказанным организациям солидарно. Конечно оснований для солидарной ответственности здесь нет, но это даст суду максимально широкую возможность распределения ответственности между двумя этими организациями. Кроме того, в рамках процесса одна из организаций скорее всего заявит ходатайство об экспертизе и будет вынуждена ее оплатить.

К кому предъявлять претензии если ответственность управляющей организации или владельца транзитных сетей застрахована?

Если пострадавшему собственнику в ходе претензионного урегулирования вопроса сообщили, что ответственность причинителя вреда застрахована, то обращаться следует напрямую в страховую организацию. Это вытекает из следующего правового регулирования вопроса.

В силу п.1 ст. 931 ГК РФ по договору страхования риска ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, может быть застрахован риск ответственности самого страхователя или иного лица, на которое такая ответственность может быть возложена.

По правилам п.1 ст. 929 ГК РФ по договору имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую

премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

В соответствии с п. 1 ст. 961 ГК РФ страхователь по договору имущественного страхования после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, обязан незамедлительно уведомить о его наступлении страховщика или его представителя. Если договором предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок и указанным в договоре способом.

Такая же обязанность лежит на выгодоприобретателе, которому известно о заключении договора страхования в его пользу, если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение.

Неисполнение обязанности, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи, дает страховщику право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение.

В соответствии со ст. 8 ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» № 255-ФЗ от 27 июля 2010 года при наступлении страхового случая потерпевший вправе предъявить непосредственно страховщику требование о возмещении причиненного вреда. Соответствующее заявление потерпевшего направляется страховщику вместе с документами, подтверждающими причинение вреда и его размер. Перечень указанных документов определяется правилами обязательного страхования.

В соответствии с п. 58. «Правил обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03 ноября 2011 года № 916 Для получения страховой выплаты потерпевший или лица, имеющие право на получение страховой выплаты, или их уполномоченные представители (в том числе в случае, если по состоянию здоровья потерпевший не имеет возможности самостоятельно предъявить необходимые документы страховщику) представляют страховщику:

- а) заявление о страховой выплате;
- б) документ, удостоверяющий личность;

в) документы, удостоверяющие родственные связи или соответствующие полномочия лиц, являющихся представителями потерпевшего, и (или) доверенность;

г) документы, подтверждающие причинение вреда потерпевшему в результате аварии на опасном объекте и размер причиненного вреда в соответствии с перечнями документов, предусмотренными в разделах VIII - XI настоящих Правил, в зависимости от вида причиненного вреда.

Если страховая организация будет необоснованно отказываться от выплаты страхового возмещения, то придется требовать его через суд. В этом случае пострадавший собственник может рассчитывать не только на получение основной суммы, но и взыскание штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя в размере 50% от невыплаченных страховой организацией сумм (нужно отметить, что в разных регионах разная судебная практика по данному вопросу, однако пытаться заявлять такое требование можно). Вывод о возможности взыскания штрафа основывается на следующем комплексе правовых норм.

Под страховой услугой понимается финансовая услуга, оказываемая страховой организацией или обществом взаимного страхования в целях защиты интересов страхователей (выгодоприобретателей) при наступлении определенных страховых случаев за счет денежных фондов, формируемых страховщиками из уплаченных страховых премий (страховых взносов), а также за счет иных средств страховщиков. Цена страховой услуги определяется размером страховой премии.

Согласно п.6 ст.13 Закона РФ от 07 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Пленума от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ,

оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 1).

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор страхования, как личного, так и имущественного), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами (пункт 2).

Пунктом 46 указанного Постановления Пленума Верховного Суда применительно к п. 6 ст.13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» предусмотрено, что при удовлетворении требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.