

Наконец-то закончен ремонт, который тянулся так долго, на который было затрачено столько сил, средств и нервов. Казалось, что можно уже расслабиться и наслаждаться чистотой, порядком и уютом. Казалось, ничего не предвещает неприятностей, как вдруг! Так обычно это и происходит — в самый неподходящий момент вашу квартиру могут залить соседи сверху, нанеся значительный ущерб не только отделке помещений, но, порой может пострадать дорогостоящая бытовая техника, мебель и иное имущество! Ситуация знакома очень многим и не всегда удается решить ее самостоятельно. Конечно, если у вас с соседями сложились добрые отношения, возможен «мирный» вариант решения возникшей проблемы.

Хотя, не исключено, что после предъявления вами претензий отношения могут перейти в иное качество. В этом случае вам придется обратиться в суд **с иском о возмещении ущерба в результате залива**. В любом случае ваши претензии должны быть подтверждены документально, при этом необходимо соблюсти определенные формальности, так как любая неучтенная, казалось бы, незначительная деталь может сыграть существенную роль в решении вопроса возмещения ущерба от залива квартиры.

## **Порядок действий при заливе квартиры.**

В первую очередь необходимо вызвать представителя аварийно-диспетчерской службы, УК, ТСЖ, ЖЭК и т.д., который обязан, после ликвидации причины залива, в присутствии соседей, составить акт с подробным описанием всех повреждений в квартире. Через несколько дней, как правило, обычно проходит от 3 до 5 дней, могут проявиться дополнительные последствия залива квартиры. Именно в этот момент можно попытаться решить вопрос с соседями **о возмещении нанесенного вам ущерба** в досудебном порядке. Иногда это удается решить.

Но, если дело принимает другой оборот, если соседи отказываются возместить вам понесенные убытки, если утрата в материальном отношении значительна — не отчаивайтесь! В этом случае необходимо будет обратиться в независимую экспертную организацию для вызова специалиста по оценке причиненного ущерба. Виновных в происшедшем заливе соседей необходимо оповестить о дате и времени проведения экспертизы (желательно, чтобы им было отправлено письменное уведомление, например, телеграмма). Эксперт зафиксирует все видимые повреждения, проведет необходимые замеры и фотофиксацию. Необходимо также подготовить документы, подтверждающие стоимость имущества, которое пострадало в результате протечки. После того, как будет определена окончательная сумма ущерба залива квартиры и у вас на руках будет отчет независимой экспертизы и все подтверждающие документы, **составляем исковое заявление и направляем его в суд**.

Конечно, представлением ваших интересов в суде должен заниматься опытный юрист, который сможет не только защитить ваши интересы, но и добиться возмещения ущерба в наиболее полном размере.

## **Ущерб от залива квартиры по вине управляющей компании.**

Не всегда в произошедшей аварии виноваты ваши соседи сверху. Ведь причиной произошедшего залива может быть не только незакрытый кран. Нередко аварии происходят из-за того, что специалисты управляющей компании проявляют халатность при установке сантехнического оборудования, используя сантехнические изделия, имеющие производственные дефекты, нарушают режим водоподготовки, в результате чего возникает гидравлический удар. Возможны также нарушения по содержанию дома. Как итог — протечки

крыши, аварии системы отопления и водоснабжения. **Как вести себя в ситуации когда залив квартиры произошел по вине управляющей компании?!** Специалист аварийно-диспетчерской службы при очевидности причины аварии по вине управляющей компании, составляя акт, должен зафиксировать данный факт. Необходимо чтобы в акте были подробно отражены адрес квартиры, где произошел залив, все видимые повреждения потолка, стен, пола, площадь залива, перечислено поврежденное вследствие затопления имущество.

Важно описать, что явилось причиной затопления, а также указать, что именно по этой причине было повреждено имущество и нанесен ущерб. Не всегда удастся на этом настоять, понятно, что сотрудник всеми возможными способами будет стараться этого не допустить. На этот случай за вами всегда остается право внести в составляемый акт свои замечания. В этом случае также будет необходимо обратиться в независимую экспертную организацию, заранее уведомив виновную в происшедшем заливе управляющую компанию о дате и времени проведения экспертизы.

После проведения замеров, фиксации всех видимых повреждений и подробной фотофиксации и определения окончательной суммы ущерба вы получите отчет независимой экспертизы. Конечно, возможен вариант, когда управляющая компания готова решить вопрос в досудебном порядке и возместить вам причиненный ущерб. Об этом составляется акт и соглашение, в котором должны быть отражены суммы, сроки и порядок погашения суммы ущерба.

Хотя чаще приходится все-таки решать этот вопрос в суде. Ежемесячно жильцами отчисляются коммунальные платежи за квартиру, что по сути является платой (порой весьма значительной) за работу управляющей компании. Управляющая компания, в свою очередь, обязана поддерживать жилье в нормальном состоянии и обеспечивать функционирование всех систем, включая отопление, ремонт, свет, вывоз мусора, уборку территории. При этом, обычно, нанимается подрядная организация, которая и выполняет всю техническую работу по поддержанию всех систем дома в рабочем состоянии. Важно понимать, что ответчиком в данной ситуации залива квартиры будет являться именно управляющая компания, именно ей должен быть предъявлен иск в суде о возмещении ущерба. Абсолютно неважно, какие организации и каких сотрудников она привлекает или нанимает для выполнения работ, ей вы перечисляете деньги и с нее имеете полное право взыскать ущерб. Иногда бывает сложно сразу установить, кто конкретно виноват в заливе квартиры: на первый взгляд кажется, что соседи сверху виноваты — ведь это в их квартире лопнула батарея или начала подтекать труба стояка. Никто не хочет брать вину на себя: соседи винят управляющую компанию, а управляющая компания утверждает, что в заливе квартиры виноваты сами собственники.

Судебная практика. Рассмотрим несколько случаев из судебной практики по данному вопросу. Когда товарищество собственников жилья или управляющая компания осуществляет управление многоквартирным жилым домом, они являются ответственными за содержание в рабочем состоянии оборудования и имущества, находящихся в общем пользовании жильцов, а также несут обязательства по выявлению вышедших из строя элементов, оборудования и устройств общего имущества в ходе периодических осмотров. И если происходит залив квартиры, а в ходе судебного разбирательства выясняется, что причиной явилось вышедшее из строя оборудование, которое вовремя не было выявлено и не отремонтировано (по вине ответственной за это организации), а также будет доказано, что оборудование относится к общему имуществу дома, то именно эта ответственная организация, не выполнившая свои обязанности, возложенные жилищным законодательством, будет признана виновником и обязана будет компенсировать ущерб, причиненный в результате залива квартиры. Сотрудниками управляющей компании в ходе планового осмотра была выявлена необходимость замены элементов сантехнического оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, и замена была осуществлена вовремя, в кратчайшие сроки.

Вот только оборудование оказалось несертифицированным и явилось причиной аварии. В результате пострадали и были залиты две квартиры. Жильцы обратились с иском в суд. В ходе судебного разбирательства было доказано, что виновата в произошедшем управляющая компания, суд полностью признал ее вину и обязал возместить пострадавшим убытки по иску. Нередко именно преступное бездействие управляющей компании приводит к тому, что в результате страдают жильцы, наносится немалый ущерб имуществу. Что казалось бы проще?! Управляющая компания обязана вовремя отремонтировать крышу, своевременно провести осмотр и подготовку всех систем отопления, оборудования и здания к эксплуатации, своевременно принимать меры по предупреждению причин протечки, использовать только сертифицированное сантехническое оборудование. Но, к сожалению, так бывает не всегда. И в суд обращаются жильцы квартир, пострадавших в результате протечки крыши, разорвавшегося радиатора отопления, отсыревшего фасада здания, залитого водой подвала, протекающего стояка. Во всех этих случаях налицо нарушение требований законодательства ненадлежащее содержание общего имущества дома, а также невыполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации.

В этих случаях суд, как правило, полностью признает вину управляющей компании и удовлетворяет требования жильцов о возмещении ущерба, причиненного в результате залива квартиры. Опытные юристы смогут отстоять ваши права и доказать в суде вину управляющей компании, которая своим действием или бездействием привела к сложившейся ситуации, в результате чего пострадало или полностью было утрачено ваше имущество.

## **Исковое заявление в суд на ЖЭК, УК, ТСЖ или соседей о возмещении ущерба в результате залива.**

В любом случае не смотря на то кто был виновником залива (причинителем ущерба) необходимо собрать как можно большее количество доказательств данного события и объема и характера повреждений. Для этого все средства хороши, ведение видеозаписи, привлечение соседей как свидетелей, составление акта о протечке.

После этого необходимо составить юридически грамотную досудебную претензию и направить ее в адрес УК или соседа. Если в добровольном порядке ваше законное требование о возмещении вреда не удовлетворено, то необходимо обращаться в суд за защитой своих прав.

Также стоит сказать, что при взыскании денег с УК подлежит применению ФЗ РФ «О защите прав потребителей», что дает массу процессуальных и материальных привилегий истцу, а сумма иска в этом случае может вырасти в 2 раза.