

**Общественный Совет по вопросам ЖКХ
при главе городского округа**

НП «Воронежское Содружество ТСЖ»



**ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ВАС
ЗАТОПИЛИ?**

**Что нужно знать
собственнику жилья,
чтобы защитить свои права?**

Воронеж

2014

Итак, в Вашей квартире с потолка льется поток воды или капает Вам на голову, что не менее неприятно. Что делать в этой ситуации?

Желательно сразу же выяснить причину залития: авария на общем имуществе (стояке) или халатность соседей:



1. Произошла авария на общем имуществе дома, например, потек стояк или протекла кровля, если Вы живете на верхнем этаже дома.

2. Вас залили соседи сверху.

Прежде всего, конечно, надо подняться к соседям, узнать, что случилось.

Если нет возможности проникнуть в квартиру, из которой течет вода, позвоните в Вашу управляющую компанию или ТСЖ. При этом обязательно уточните, кто принял Вашу заявку.



Если дело происходит вечером или ночью – вызывайте аварийную службу!



Слесарь из управляющей компании (ТСЖ) или аварийной службы перекроет стояк, то есть прекратит доступ воды в Вашу квартиру, а также находящиеся выше или ниже квартиры.

СОСТАВЛЯЕМ АКТ

Надо немедленно **письменно** (2 экземпляра – один сдаете в УК, второй с отметкой остается у Вас) обратиться в управляющую компания (ТСЖ) с жалобой на заливание Вашей квартиры и требованием составить акт по этому факту с указанием причины заливания.

Далее необходимо 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 отстаивать свои права будет практически невозможно.

К сожалению, виновники затопления зачастую не соглашаются с требованиями потерпевшей стороны, ссылаются на то, что последние настроены агрессивно и требуют намного больше, чем стоит их ремонт. В некоторых случаях это действительно так. А кому будет приятно смотреть на пожелтевший потолок, разводы на стенах, набухшую от воды мебель, испорченные книги и вещи. Даже едва заметные пятна на побелке вызывают негативные эмоции, особенно, если в квартире недавно проводился ремонт. Но все-таки **выяснять отношения с виновником следует предельно корректно и конкретно.** Во-первых, таким образом, вы добьетесь большего, а во-вторых, сэкономите нервы.

Если на ваш взгляд владельцы верхней квартиры не хотят слушать о последствиях протечки или, скажем, ведут себя вообще как-то неадекватно - не идут на контакт, следует обращаться в суд. При этом на руках надо иметь **два акта - о факте затопления и о размере материального ущерба** (в суде вы можете требовать и компенсацию морального вреда).

Акт о затоплении квартиры, фиксирующий время, место, степень повреждения декоративного ремонта в помещении, а также причину и виновника аварии, 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;
- если у Вас наверху есть соседи - собственника либо владельца нанимателя квартиры, из которой произошло затопление (протекание);
- представителей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом (это может быть ТСЖ, ЖСК или УК). Желательно, чтобы это были руководитель данной организации и технический специалист.

Примечание. Привлекать для составления акта о затоплении квартиры любую иную организацию (не осуществляющую управление данным многоквартирным домом) нельзя.

В акте о затоплении квартиры комиссией должны быть зафиксированы:

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 поврежденного 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 конкретном сантехническом оборудовании 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;
- протекания кровли и т.д.



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

Акт составляется в трех экземплярах, подписывается **всеми** присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения гражданами и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится в жилищной организации.

При отказе виновной стороны от подписания акта обследования об этом в акте должна быть сделана соответствующая запись (до подписей всех остальных лиц, присутствующих на комиссионном обследовании).

Акт скрепляется печатью организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Затем **в течение 10 дней составляется повторный акт,** описывающий повреждения после высыхания.

Закон в данном случае на стороне потерпевшего. Согласно ст. 1064 ГК РФ причиненный вам и вашей квартире ущерб возмещают в полном объеме виновники затопления.

ОПРЕДЕЛЯЕМ ВИНОВНОГО

Сделать это не всегда просто.

Однако положения ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ, а также раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление 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 домом** (ТСЖ, ЖСК или УК).

2. За систему отопления, включая стояки, регулируемую и запорную аппаратуру, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях, **отвечает управляющая организация.**

3. За все, что расположено (присоединено) в квартире после отключающего устройства либо запорно-регулирующего крана, отвечает собственник квартиры (т.е. за все сантехническое оборудование, краны, разводки и т.д.).

Если причиной заливания являются повреждения общего имущества, управляющая компания обязана после вашего письменного обращения дать письменный ответ о принятом решении. Либо они сделают ремонт своими силами, либо выплатят денежную компенсацию.

Если же виновниками затопления стали соседи, претензию Вы относите им. Причем делаете ее в двух экземплярах и просите соседа написать, согласен он с требованием возмещения убытков или нет.

ПРЕДЪЯВЛЯЕМ ТРЕБОВАНИЯ

Нежелательно приступать к ремонту до того, как вы не урегулируете все вопросы, связанные с компенсацией, а проще говоря, не получите денег или у вас не начнутся восстановительные работы силами виновника.

Суд может назначить экспертизу, а показывать к этому моменту уже будет нечего, если вы все восстановите.

Необходимо позаботиться **о документально подтвержденной оценке повреждения имущества.** Фотографировать нужно на фотопленку, отпечатанные фотографии Вы передадите в суд, а негативы оставите у себя как дополнительное доказательство своей правоты. Снимков должно быть несколько: общий вид помещения и фотография каждого повреждения в отдельности. К фотографиям необходимо приложить подробное описание того, что на них изображено.



Если виновники не соглашаются в добровольном порядке возместить причиненный вред или не удастся мирным путем согласовать величину ущерба, то **необходимо вызвать независимого оценщика** для проведения осмотра повреждений и определения размера ущерба.

Сумма ущерба определяется на основании восстановительной стоимости элементов объекта оценки за вычетом накопленного износа. Иными словами, при заливе квартиры в расчет принимается стоимость новых обоев, краски для потолка, выплаты рабочим минус износ испорченных обоев и потолка.

Оценщиком может быть гражданин, частный предприниматель или сотрудник оценочной фирмы, обладающий необходимыми знаниями, подтвержденными дипломом, и состоящий в саморегулируемой организации оценщиков.

Помните, услуги экспертов - платные!

Затраты на проведение независимой экспертизы в судебном порядке обязан возместить виновный в залитии.

Завершающим шагом является предъявление требований виновному лицу о возмещении ущерба.

Здесь возможны два варианта.

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

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

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

В этом случае надо письменно обратиться к виновнику залития (соседу или управляющей организации) с просьбой возместить Вам ущерб, обращение направить по почте с уведомлением **ценным** письмом с описью, чтобы в суде потом виновник не сказал, что вы послали ему поздравительную открытку. В описи нужно указать, что в конверте находится обращение по поводу залития. Второй экземпляр обращения оставляйте себе обязательно!

Затем Вам придется обратиться в суд.

Для этого понадобятся следующие документы:

- исковое заявление, которое должно максимально полно отражать обстоятельства иска, суть претензии и конкретную сумму компенсации. все материальные претензии должны быть документально подтверждены;

- копия документа, подтверждающего Ваше право на квартиру, которую залили;

- акт о залитии;

- информация о собственнике, причинившем Вам ущерб (ее можно взять в управляющей организации).

Если над Вами живет наниматель по договору социального найма (неприватизированная квартира), то необходимо определить, кто несет ответственность за надлежащее состояние соответствующего оборудования – наниматель или собственник квартиры.

Согласно ст. 65 ЖК РФ **наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения**, а наниматель по ст. 67 ЖК РФ обязан проводить текущий ремонт жилого помещения;

- смета на ремонт (ее составит УК или организация, занимающаяся составлением смет);

- квитанция, подтверждающая оплату госпошлины (ее сумма определяется тем, какую сумму компенсации вы требуете).

Если есть свидетели, то нелишне будет изложить их показания в письменном виде.

Если в случае аварии был нанесен вред вашему здоровью, то необходимо вызвать скорую помощь или врача на дом, для того чтобы документально зафиксировать последствия. В дальнейшем, если понадобится лечение, придется сохранять все чеки на покупку лекарств, поскольку они послужат документальным свидетельством причиненного здоровью вреда и основанием для последующей компенсации. Тогда вы сможете потребовать от обидчиков еще и возмещения морально вреда. Справку от врача не забудьте вложить в комплект документов, приготовленных для суда.



Отправляем в суд исковое заявление, приложив к нему копии всех имеющихся у Вас документов по числу ответчиков, и ждем повестку.

Если Вы все сделали правильно – то ждите возмещения убытков!