

# КВАРТИРА ЗАТОПЛЕНА. ВИНОВАТЫХ НЕТ

№308 от 13 окт 2022 г.

Дата публикации: 13 окт 2022 г.

Три года ходила по инстанциям наша читательница Эльмира АСАДОВА, пытаясь добиться справедливости. Она считает, что ее квартиру затопили по вине управляющей компании. В итоге ремонт пенсионерке сделали. Но виновные так и остались ни при чем...



Эльмира АСАДОВА демонстрирует угол своей кухни: «Благодаря обращению в администрацию города угол мне отремонтировали. Жалко, что виновные так и не были наказаны».

История началась в 2019 году. По словам нашей читательницы, после проведения гидравлических испытаний системы отопления дома потолок ее квартиры залило. Собственница сразу же сделала заявку в управляющую домом организацию, требуя составить акт залития с указанием причины случившегося. В это время в управлении домом участвовали как будто бы две организации – ТСЖ «Центр» и ООО УО «РСУ-58» – какая из них конкретно, собственникам было не разобрать, поэтому Асадова за составлением акта сразу в обе и обратилась.

Увы, документ в результате этих обращений не составила ни одна из организаций. Более того, когда дело дошло до суда, стало известно, что жаловаться в этой истории как будто и не на кого – потому что домом на момент залития все-таки управляло ООО УО «РСУ-58», а сведения о ней отсутствуют в реестре лицензий управляющих организаций, так как вскоре после залития управление от ООО УО «РСУ-58» перешло к ТСЖ «Центр»...

Асадова имела право составить акт о залитии и без участия представителей управляющей организации. Но она об этом ничего не знала. Возможно, этим и воспользовались виновники случившегося.

Так или иначе, суд Эльмире Исламовне в удовлетворении иска отказал, так как наша читательница не смогла доказать, что залитие произошло именно в указанную дату по вине управляющей организации. Да, факт залития подтверждался актом осмотра помещения, но когда и по какой причине было совершено это залитие, спустя время доказать было уже очень сложно.

– Управляющая домом компания поступила неправильно, некрасиво и никакого наказания за это не понесла, а ведь я три года добиваюсь истины, – говорит наша читательница. – После того как побывала на приеме у председателя гордумы Зинаиды Неярохиной и рассказала о своих мытарствах, мне сделали ремонт и убрали следы залития, причем за внебюджетные средства. Спасибо! Но для меня важнее другое: чтобы виновник был наказан. К сожалению, у меня нет достаточных юридических знаний и возможности оплатить услуги адвоката тоже нет. Вот и выходит, что справедливости могут добиться только люди, у которых есть средства на адвокатов.

***Мы попросили прокомментировать ситуацию Николая ШУБИНА, директора Южного регионального центра поддержки ЖКХ. Николай Владимирович объяснил, как действовать в случае, если квартиру залили:***

– Залитие квартиры – явление частое, и виновники бывают разные: чаще – соседи, реже – управляющая организация, а иногда вообще застройщик. Получится ли с них взыскать полную стоимость ремонта, зависит от вашего поведения в первые часы.

Первым делом нужно остановить залив. Для этого стучитесь к соседям по стояку сверху, вызывайте аварийную службу ТСЖ или управляющей организации для перекрытия стояка.

Далее необходимо составить акт о залитии (затоплении квартиры) или другой подобный документ, поскольку установленной формы не существует. В нем максимально подробно фиксируются причины затопления и ущерб от залития.

Законодательно конкретный срок составления акта не установлен. В п.152 Правил предоставления коммунальных услуг (Постановление правительства от 06.05.2011 № 354) определено, что акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. Однако это правило обязательно только для случаев, когда ущерб возник по вине эксплуатирующей организации, и срок установлен именно для составления акта после обращения собственника, а срок, в течение которого собственник должен обратиться, не регламентирован.

Оперативное составление акта действует прежде всего в интересах потерпевшего собственника, поскольку необходимо зафиксировать как размер ущерба, так и его причины, а чем больше пройдет времени, тем сложнее это сделать, да и виновник может успеть скрыть причины аварии. На этом этапе оценка стоимости ущерба не обязательна, важно зафиксировать, откуда поступает вода (в привязке к комнатам). Желательно указать, теплая это вода или холодная. Если видны аварийные места коммуникаций, описать их с указанием, находятся они до или после первых отключающих от общедомовых стояков устройств.

При описании повреждений лучше зафиксировать все намокшие предметы и элементы отделки помещений, даже без видимых повреждений, потому что последствия могут проявиться через несколько дней (разбухание ламината, мебели). Здесь действует принцип «что видим, то и описываем». Сами причины залития при разногласии сторон в дальнейшем сможет установить независимая экспертиза. Желательно осуществлять фото- и видеосъёмку всех повреждений и источников залития.

Формально без акта ущерб тоже может быть взыскан. Для этого используют другие доказательства: экспертизу, свидетельские показания. Однако наличие акта существенно упрощает процедуру. Согласно довольно распространённой судебной практике собственник помещения, из которого произошёл залив, возмещает ущерб, даже если причину протечки установить не удалось.

Для составления акта лучше письменно обратиться в эксплуатирующую организацию, указав дату, время и место вызова. Обращение можно направить через сервис ГИС ЖКХ с авторизацией через «Госуслуги». Для составления акта также лучше вызвать потенциальных виновников залития. Если не придут, акт составляется собственником и двумя незаинтересованными лицами. При существенном ущербе на этой стадии также целесообразно привлечь экспертную организацию для получения досудебного заключения и соответственно дополнительной независимой фиксации как причин залития, так и самого ущерба.

### **В акте рекомендуем указать:**

- дату, место его составления;
- перечень лиц, которые его составили, указание на вызванных, но не явившихся лиц;
- адрес помещения;
- когда обнаружили аварию (протечку), в чем она заключалась;
- причины аварии, если их получится установить на момент составления акта;
- указание на то, что помещение было обследовано;
- описание повреждений помещения и имущества, описание намокшего имущества и отделки с привязкой к комнатам;
- дату, время и место, когда и где были сделаны фотографии и видеоматериалы, если таковые делались;
- подписи лиц, которые составили акт.

После того как страсти улеглись, а повреждения полностью проявились, следует попробовать договориться с виновными о приемлемом для потерпевшего размере компенсации. Если полюбовно разрешить ситуацию не удастся, то придётся обращаться в

суд, для чего также потребуются проведение экспертизы ущерба от затопления, причем экспертизу можно провести уже в процессе рассмотрения дела.