ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ ВАС ЗАТОПИЛИ СОСЕДИ, ЛИБО ЭТО СДЕЛАЛИ ВЫ?

Одной из наиболее частых причин конфликтов между жильцами многоквартирного дома является затопление (залив) квартиры и находящегося в ней имущества.

Прежде всего не спешите хватать вёдра и тряпки - отключите электричество, дабы избежать короткого замыкания.

Затем следует выяснить причину потопа. Это может быть и незакрытый кран у соседей, и дырявая крыша дома, и прорыв труб в подъезде.

Выяснив причину, нужно незамедлительно ее устранить: если всему виной соседский кран, то его, соответственно, нужно закрыть. Если же потоп произошел из-за прохудившейся крыши или труб, то здесь необходимо обращаться в ЖЭК, ЖЭУ и пр.

А теперь: не спешите устранять последствия потопа. Сперва нужно зафиксировать повреждения, причиненные затоплением (заливом), с помощью фотоаппарата или видеокамеры. Эти «вещдоки» Вам очень пригодятся в том случае, если виновники, которые Вас затопили, будут отказываться от своей вины или говорить о минимальном причинении вреда.



В дальнейшем события могут развиваться по разному. Если виновник согласился и добровольно возместил причинённый затоплением (заливом) ущерб, то Вам повезло. В других случаях – судебное разбирательство.

При этом потерпевшему как правило очень непросто решить возникшую проблему и добиться возмещения причиненного ущерба.

Крайне редко удаётся возместить причинённый затоплением ущерб без юридической помощи адвоката. Для успеха решения данной задачи, в случае затопления (залива) настоятельно рекомендуем незамедлительно обратиться к адвокату и организовать его участие с момента фиксации факта залива.

Если по каким-либо причинам это невозможно, то после обнаружения затопления (залива) для последующего отстаивания своих прав и законных интересов владельцу квартиры самому необходимо правильно предпринять ряд действий, направленных на фиксацию случившегося и сбор доказательств.

В частности:

СОСТАВЛЯЕМ АКТ

Факт затопления и повреждения имущества

Причина затопления

Причинно-следственная связь между выявленной причиной затопления и причиненными повреждениями

ОПРЕДЕЛЯЕМ ВИНОВНОГО

ПРЕДЪЯВЛЯЕМ ТРЕБОВАНИЯ

1. СОСТАВЛЯЕМ АКТ

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.



Акт о затоплении (заливе, протекании) квартиры оформляется 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.

В акте о затоплении (заливе, протекании) 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.

2. ОПРЕДЕЛЯЕМ ВИНОВНОГО

После составления акта о затоплении квартиры необходимо определить 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.

За стояки холодного и горячего водоснабжения до первого отключающего устройства либо запорно-регулировочного 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-регулировочного крана, отвечает собственник квартиры (т.е. за все сантехническое оборудование, краны, разводки и т.д.).

За систему отопления, включая стояки, обогревающие элементы (радиаторы отопления), регулирующую 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.

3. ПРЕДЪЯВЛЯЕМ ТРЕБОВАНИЯ

Как было отмечено ранее, виновным лицом может быть собственник вышерасположенной квартиры, либо организация, управляющая многоквартирным домом.



Здесь возможны две ситуации.

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.

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.

Как отмечено выше, особенно в случаях судебного разбирательства, потерпевшим самостоятельно без квалифицированной юридической помощи крайне редко удаётся отстоять свои права, а виновники, рассчитывая только на себя, зачастую также оказываются в сложных ситуациях.