09.06.2020

Что делать если залили квартиру?

Разъясняет старший помощник Льговского межрайонного прокурора Михайличенко Е.В.

В соответствии с ч. 1 ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации причиненный ущерб подлежит возмещению в полном объеме виновниками затопления. Определяющим фактором для взыскания является установление виновника затопления (собственник квартиры, управляющая компания, организация осуществляющая ремонтные работы) и нанесения ущерба. Пострадавшему необходимо: 1. Уведомить управляющую компанию о происшествии, вместе с представителем компании составить акт осмотра помещения. Если по каким-либо причинам осуществить вызов специалиста управляющей компании невозможно, или специалист долгое время не является по вызову, акт можно составить самостоятельно, пригласив в качестве свидетелей соседей. В акте подробно указать поврежденное имущество. Сфотографировать его. 2. Получить копию акта в управляющей компании. 3. Ознакомить «виновную сторону» залива с актом и предложить решить вопрос мировым соглашением с определением стоимости поврежденного имущества. 4. В случае отказа «виновника» в урегулировании конфликта мирным путем необходимо обратиться к эксперту и заключить с ним договор о проведении экспертизы повреждений на предмет оценки и определения виновника произошедшего. 5. Если в досудебном порядке прийти к решению вопроса о компенсации не получилось, необходимо обратиться в суд. В рамках рассмотрения дела судом, по инициативе одной из сторон, может быть назначена судебная экспертиза. Затраты на её выполнение возлагаются на сторону инициатора. Мнение эксперта, назначенного судом, часто становится основой вынесенного решения. Верховным Судом Российской Федерации 09.06.2020 даны разъяснения по указанному вопросу при пересмотре судебных актов по спору соседей многоквартирного дома, три квартиры которого оказались залиты водой. Так, хозяину «виновной» квартиры организацией произведена замена фильтра для воды. Фильтр сломался, затопил квартиру «виновника». Организация вину признала, ущерб возместила. Еще несколько собственников потребовали возмещения ущерба от хозяина жилья, с которой и начался потоп. Суд удовлетворил их требования почти на 800 тысяч рублей. Тогда хозяин «виновной» квартиры решил взыскать эти деньги с фирмы, которая сделала фильтр для воды. Судом первой и апелляционной инстанции в удовлетворении заявленных истцом требований отказано, в связи с недоказанностью факта продажи истцу бракованного фильтра, при этом отклонили заключение эксперта, поскольку последний не был предупрежден об уголовной ответственности, указали на то, что ответственность организации перед потребителем застрахована в крупной страховой фирме, которая и должна возмещать ущерб. Верховный Суд Российской Федерации с указанными выводами не согласился, определил спор пересмотреть заново, поскольку в данном случае не был решен вопрос о проведении судебной экспертизы, тогда как, ответчиком результаты представленного исследования не опровергнуты. Кроме того, судами нижестоящих инстанций не выяснено, была ли у истца реальная возможность получить деньги у страховой компании; в качестве соответчиков не привлечены изготовитель фильтра и страховая компания. Судебная практика также показывает, что без экспертизы в таких случаях не обойтись. Следует располагать ответами на вопросы: что произошло (залив), где произошло (в квартире, в коридоре, на стояке), из-за чего произошло (скачок давления воды в системе водоснабжения многоквартирного дома, короткое замыкание, брак на производстве, дефекты при транспортировке, неправильная эксплуатация).