

Как взыскать с управляющей организации ущерб, причиненный заливом квартиры?

Управляющая организация (далее также - УО) должна обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. За нарушение своих обязательств УО несет ответственность перед собственниками помещений в МКД ([ч. 1, 1.1, 2.3 ст. 161 ЖК РФ](#); [п. п. 2, 5 - 7, 10, 42](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Управляющая организация несет ответственность за причинение вреда гражданину по ее вине и обязана в полном объеме возместить такой вред. Если залив квартиры явился следствием ненадлежащего выполнения УО своих обязанностей по содержанию общего имущества МКД, собственник пострадавшей квартиры вправе взыскать с УО денежную компенсацию в возмещение причиненного ущерба. При этом отношения между собственником жилого помещения и УО являются отношениями между потребителем и исполнителем ([п. 1 ст. 15, п. 1 ст. 1064 ГК РФ](#); [п. 1 ст. 14 Закона от 07.02.1992 N 2300-1](#); [п. 7](#) Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017).

Для взыскания денежной компенсации за ущерб, причиненный заливом квартиры, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подпишите акт о затоплении квартиры

Документом, подтверждающим факт залива квартиры, является [акт](#), составленный представителями УО. В нем должно содержаться описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен и подписан представителями УО не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем или его представителем, в том числе по причине его отсутствия в квартире, помимо представителей УО акт должен быть подписан двумя незаинтересованными лицами.

Акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю или его представителю, второй остается в распоряжении УО ([п. п. 2, 152](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Шаг 2. Оцените ущерб, причиненный заливом квартиры

В порядке досудебного урегулирования спора вы можете самостоятельно определить размер причиненного ущерба и предложить УО возместить его добровольно ([п. 1 ст. 1064 ГК РФ](#)).

Если УО согласна добровольно возместить ущерб, составьте письменное [соглашение](#), в котором определите размер, порядок и сроки возмещения, а также ответственность сторон за нарушение обязательств по соглашению ([ст. 421 ГК РФ](#)).

Если УО отказывается удовлетворить ваши требования добровольно, примите меры для определения размера ущерба и его документального подтверждения. Для этого обратитесь к независимому оценщику, заключите с ним договор о проведении оценки причиненного ущерба и согласуйте день осмотра квартиры. Не позднее чем за три дня до осмотра уведомьте УО о дате и времени осмотра квартиры оценщиком путем направления телеграммы или иным способом, который можно подтвердить документально ([ч. 1 ст. 9 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ](#)).

Повреждения, которые были причинены имуществу в результате залива, а также стоимость восстановительного ремонта отражаются в отчете. Отчет может быть составлен на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа (ч. 1, 2 ст. 11 Закона N 135-ФЗ).

После определения размера причиненного ущерба целесообразно направить в адрес УО претензию с требованием о возмещении ущерба. Если в удовлетворении претензии отказано или она осталась без ответа, следует обратиться в суд с иском о возмещении материального ущерба, причиненного заливом квартиры (ч. 1 ст. 3 ГПК РФ).

Шаг 3. Составьте исковое заявление

В исковом заявлении необходимо указать (ст. 94, ч. 1 ст. 98, ч. 2 ст. 131 ГПК РФ; ст. 151 ГК РФ; п. 6 ст. 13, ст. 15, п. 5 ст. 28 Закона от 07.02.1992 N 2300-1; п. п. 2, 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1):

1. Наименование суда, в который подается заявление.

Сведения об истце: ваши Ф.И.О. (отчество - при наличии), дату и место рождения, место жительства или место пребывания и один из идентификаторов (СНИЛС, ИНН, серия и номер документа, удостоверяющего личность, или водительского удостоверения), а также по желанию - контактный телефон и адрес электронной почты. Если иск подается представителем, указываются также установленные сведения о нем, в частности для представителя-гражданина - его Ф.И.О. (отчество - при наличии), адрес для направления судебных повесток и иных судебных извещений, один из идентификаторов.

2. Сведения об ответчике: наименование и адрес УО, а также ИНН и ОГРН. По желанию можно указать телефон, факс и адрес электронной почты ответчика.
3. В чем заключается нарушение прав и законных интересов истца.
4. Обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.
5. Требование о возмещении ущерба с указанием его размера.

Как правило, в сумму ущерба включается стоимость восстановительного ремонта квартиры и иного имущества. Подтвердить размер причиненного ущерба необязательно, на этом основании суд не вправе отказать вам в возмещении ущерба. Однако, если вы приведете доказательства размера имущественного ущерба, это облегчит установление судом фактических обстоятельств дела (п. 9 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016).

Кроме того, вы вправе также заявить требование о взыскании с управляющей организации за неудовлетворение ваших требований в добровольном порядке штраф в размере 50% от присужденной суммы, неустойку, компенсацию морального вреда, а также издержки, связанные с рассмотрением дела.

6. Сведения о предпринятых действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались.
7. Перечень прилагаемых к заявлению документов.

При наличии в деле третьих лиц рекомендуем также указать сведения о них в исковом заявлении (ст. ст. 34, 42, 43 ГПК РФ).

Шаг 4. Подготовьте необходимые документы

К исковому заявлению необходимо приложить следующие документы ([ст. 132](#) ГПК РФ):

- 1) [доверенность](#) или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя (при наличии представителя);
- 2) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свое требование (при наличии). Такими документами могут быть, в частности, свидетельство о праве собственности на квартиру, выписка из ЕГРН, отчет об оценке, акт о заливе квартиры, документы о несении судебных издержек, если соответствующее требование указано в иске;
- 3) расчет взыскиваемой суммы, подписанный истцом (его представителем), с копиями для других лиц, участвующих в деле;
- 4) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у данных лиц отсутствуют, в том числе в случае подачи в суд заявления и прилагаемых к нему документов в электронном виде;
- 5) документы, подтверждающие совершение действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются;
- 6) документ, подтверждающий уплату госпошлины в установленном порядке и размере или право на получение льготы по ее уплате, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины или об освобождении от ее уплаты (если госпошлина подлежит уплате).

Истцы-граждане по искам, связанным с нарушением их прав потребителей, освобождаются от уплаты госпошлины, если сумма иска не превышает 1 млн руб. При цене иска более 1 млн руб. госпошлина уплачивается в сумме, исчисленной исходя из цены иска и уменьшенной на сумму госпошлины, подлежащей уплате при цене иска 1 млн руб. ([пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36](#) НК РФ; [п. 3 ст. 17](#) Закона N 2300-1).

Шаг 5. Подайте исковое заявление в суд и дождитесь решения суда

Иск о взыскании денежной суммы в возмещение материального ущерба рассматривает мировой суд, если цена иска не превышает 100 000 руб., или районный суд, если цена иска превышает 100 000 руб. ([п. 5 ч. 1 ст. 23, ст. 24](#) ГПК РФ).

Исковое заявление следует подать в суд по месту нахождения УО, по вашему месту жительства (пребывания) или по месту заключения или исполнения договора ([ст. 28, ч. 7, 10 ст. 29](#) ГПК РФ; [п. 2 ст. 17](#) Закона N 2300-1; [п. 22](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17).

Исковое заявление и документы можно подать в суд в установленном порядке на бумажном носителе или в электронном виде при наличии технической возможности в суде ([ч. 1.1 ст. 3, ч. 1.1 ст. 35, ч. 1 ст. 131](#) ГПК РФ; [ч. 2 ст. 7](#) Закона от 30.12.2021 N 440-ФЗ).

К требованиям о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, применяется общий срок исковой давности, который составляет три года. Он исчисляется со дня, когда вы узнали или должны были узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права ([п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 200](#) ГК РФ).

По общим правилам искового производства гражданские дела рассматриваются и разрешаются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд, а мировым судьей - до истечения месяца со дня принятия заявления к производству. В зависимости от сложности дела срок его рассмотрения может быть продлен, но не более чем на месяц ([ч. 1, 6 ст. 154](#) ГПК РФ).

При несогласии с решением суда его можно оспорить. В случае подачи апелляционной жалобы решение суда вступает в законную силу после рассмотрения ее судом вышестоящей инстанции, если обжалуемое решение суда не отменено ([ч. 1 ст. 209](#), [ч. 1 ст. 321](#), [ст. 328](#) ГПК РФ).

Если судебное решение не было обжаловано ни одной из сторон, оно вступает в законную силу по истечении месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме ([ч. 1 ст. 209](#), [ч. 2 ст. 321](#) ГПК РФ).

Копия решения суда на бумажном носителе вручается лицу, участвующему в деле, под расписку либо направляется по почте. При наличии технической возможности в суде возможно направление решения (копии решения) в электронном виде ([ст. 214](#) ГПК РФ; [ч. 2 ст. 7](#) Закона N 440-ФЗ).

Шаг 6. Обратитесь в службу судебных приставов

Если УО не исполнила решение суда о взыскании денежной суммы, взыскать ущерб можно через судебных приставов.

Исполнительное производство возбуждается по [заявлению](#) взыскателя на основании исполнительного документа (исполнительного листа), представленного в службу судебных приставов (как правило, по месту нахождения должника) ([ч. 1 ст. 428](#) ГПК РФ; [ч. 1 ст. 5](#), [ч. 1 ст. 12](#), [ч. 1, 3 ст. 30](#), [ч. 2 ст. 33](#) Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

Также по вашему ходатайству исполнительный лист может быть направлен для исполнения в службу судебных приставов судом. В этом случае исполнительное производство возбуждается без заявления взыскателя ([ч. 1 ст. 428](#) ГПК РФ; [ч. 1.1 ст. 12](#), [ч. 5 ст. 30](#) Закона N 229-ФЗ).

В заявлении о возбуждении исполнительного производства необходимо указать реквизиты вашего банковского счета, открытого в российской кредитной организации, на который следует перечислить взысканные денежные средства. Кроме того, в заявлении можно изложить ходатайство о наложении ареста на имущество должника, указать иные сведения, которые могут иметь значение для своевременного и полного исполнения требований исполнительного документа ([ч. 2, 2.2 ст. 30](#), [ч. 2 ст. 80](#) Закона N 229-ФЗ).

Постановление о возбуждении исполнительного производства должно быть вынесено в течение трех дней со дня поступления к судебному приставу исполнительного документа.

Копия постановления не позднее дня, следующего за днем вынесения, направляется взыскателю и должнику ([ч. 1 ст. 14](#), [ч. 8, 12, 17 ст. 30](#) Закона N 229-ФЗ).
