

ЗАТОПЛЕНИЕ КВАРТИРЫ: ЧТО ПРЕДПРИНЯТЬ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА?

Михаил Спиридонов, адвокат

Затопление квартиры является одной из наиболее распространенных причин порчи имущества граждан. Затопление происходит по разным причинам: халатное отношение соседей, живущих этажом выше, протечка крыши ввиду ненадлежащего исполнения своих обязанностей управляющей компанией по ремонту кровли либо несвоевременного ее очищения от снега. По какой бы причине ни произошло затопление, у собственника имущества, пострадавшего в результате данного события, возникает резонный вопрос: что делать, чтобы возместить причиненный вред?

Рассмотрим определенный алгоритм действий при наступлении залива квартиры, чтобы знать, что предпринять, чтобы восстановить свое нарушенное право.

1. В случае обнаружения факта залива квартиры и как следствие — порчи имущества необходимо для начала зафиксировать сам факт затопления. Для этого необходимо в срочном порядке уведомить управляющую компанию (ТСЖ) о произошедшем событии. Уведомление нужно сделать в письменном виде, в котором описать произошедшее событие и требовать, чтобы представитель управляющей компании прибыл по адресу, где произошло событие, для составления акта о затоплении квартиры. В уведомлении следует указать дату и время составления акта о затоплении квартиры. Помните, что медлить нельзя, поэтому требуйте, чтобы представитель управляющей компании прибыл немедленно. Уведомить можно и посредством телефонной связи, но письменное уведомление будет надежнее. Если затопление произошло по вине соседей, то их также необходимо уведомить.

2. В назначенное время (указанное в уведомлении) в присутствии представителя управляющей компании, старшего по дому (по подъезду), двух соседей и лица, виновного в произошедшем событии, составляется акт о затоплении квартиры, где указывается дата и время начала осмотра, дата окончания осмотра, место осмотра, участники осмотра,

обозначается место залива квартиры, перечисляется имущество, которое пострадало в результате залива. Чем точнее вы опишете последствия затопления, тем проще в дальнейшем будет требовать возмещения. При производстве осмотра используйте фото- или видеофиксацию, о чем в обязательном порядке следует сделать отметку в акте осмотра. В акте должны поставить росписи все участвующие лица.

3. После составления акта о затоплении квартиры необходимо оценить размер ущерба. Для этого нужно провести оценку стоимости восстановления имущества, пострадавшего в результате затопления. Оценка производится независимыми оценщиками в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Обратившись к независимому оценщику, в обязательном порядке уточните, имеет ли он соответствующее образование, состоит ли в саморегулируемой организации оценщиков, застрахована ли его профессиональная ответственность.

4. После заключения договора с независимым оценщиком последний осуществит выезд по адресу, где произошло затопление квартиры, для составления акта осмотра с целью последующей оценки. О производстве осмотра необходимо уведомить представителей управляющей компании (лицо, виновное в затоплении квартиры). Уведомление делается в письменном виде и передается под расписку адресату. Текст уведомления должен быть следующего содержания:

[Дата] в [время] по адресу [указывается точный адрес] будет произведен осмотр имущества, поврежденного в результате затопления квартиры, произошедшего [дата]. Просим прибыть для участия в осмотре. В случае неявки осмотр будет произведен в ваше отсутствие.

Уведомление можно направить телеграммой с уведомлением о вручении.

5. После получения оценочного заключения необходимо определиться, кто будет являться лицом, ответственным за причиненный вред. Если залив квартиры произошел от соседей сверху, то ответственным лицом будет владелец квартиры, из которой произошла утечка воды. Если залив произошел с крыши или из-за разрыва коммуникаций, относящихся к местам общего имущества жильцов, то ответственным за причиненный вред будет управляющая компания.

6. Определившись с ответственным за причиненный вред лицом, следует направить претензию, в которой просить возместить причиненный вред. К претензии прикладывается копия оценочного заключения и копии документов, связанных с произошедшим событием. Срок ответа на претензию устанавливается по собственному усмотрению. На практике это около 10 дней.

7. В случае отсутствия ответа на претензию либо отказа в удовлетворении требований необходимо обращаться в суд с исковым заявлением о взыскании ущерба, причиненного заливом квартиры.

Важно знать, что в случае, если ответственным за залив квартиры является управляющая компания, то возникшие правоотношения подпадают под правовое регулирование Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», соответственно, вы как пострадавшая сторона вправе требовать возмещения убытков, неустойки (пени) в размере 3% от цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена — общей цены заказа. Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если указанная цена не определена — исходя из общей цены заказа, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было. Также вы как потребитель услуги имеете право требовать взыскания в вашу пользу штрафа в размере 50% от удовлетворенных в вашу пользу сумм и компенсации морального вреда.

От уплаты государственной пошлины при обращении в суд в случае спора с управляющей компанией вы освобождаетесь, если сумма исковых требований не превышает 1 млн руб.

В случае если лицом, ответственным за причиненный вред, выступает владелец квартиры, из которой произошла утечка воды, то Закон РФ «О защите прав потребителей» не применяется, ввиду чего при обращении в суд необходимо оплатить государственную пошлину, а также для подтверждения права собственности ответчика истребовать из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о собственнике квартиры, из которой произошла утечка воды. Помните, что иски с суммой требований до 50 тыс. руб. подаются мировому судье, а иски с суммой требований превышающих 50 тыс. руб., — в районный суд.

8. После того как пройдет судебное разбирательство и вы получите исполнительный лист, можете произвести взыскание удовлетворенных в вашу пользу сумм путем обращения в службу судебных приставов по месту нахождения ответчика либо получить взысканные суммы путем списания денежных средств с расчетного счета ответчика путем обращения с исполнительным листом в уполномоченный банк.

pravorub.ru