

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Спор о заливе квартиры: акт управляющей компании, составленный без осмотра квартиры и без участия владельца. Правовые версии, доказывание, способы защиты

1. Краткая постановка вопроса

Соседи намерены предъявить иск о возмещении вреда, причинённого заливом их квартиры, указывая в качестве причинителя вреда владельца квартиры (далее — Пользователь). Акт о заливе составлен в управляющей компании (далее — УК), квартира Пользователя при составлении акта не осматривалась, сам он в осмотре и составлении акта не участвовал; при этом в описании ситуации одновременно присутствуют признаки двух принципиально разных положений — (а) Пользователь назначен причинителем вреда и (б) Пользователь сам пострадал от залива (в том числе, возможно, сверху). Отдельно упоминается, что составление акта было «оплачено». Требуется установить: имеет ли такой акт доказательственное значение; кто является надлежащим ответчиком (собственник помещения или УК, если источник вреда — общее имущество МКД); как оспорить акт и заявленный размер ущерба; как распределяется бремя доказывания.

Поскольку формулировка вопроса допускает несколько существенных прочтений, ниже разобраны **все** версии отдельно, с самостоятельным правовым обоснованием и практическим выводом по каждой.

2. Возможные фактические версии (толкование исходных данных)

Версия А. Пользователь — предполагаемый причинитель вреда. Залив произошёл (по утверждению соседей и УК) из квартиры Пользователя; акт составлен УК без выхода в его квартиру и без его уведомления; в акте вина возложена на него.

Версия Б. Пользователь сам является потерпевшим от залива (в том числе сверху). Формулировка «ко мне никто не приходил, меня самого

топили» указывает, что повреждения возникли в его квартире, то есть источник вреда находится вне его квартиры (вышерасположенная квартира, кровля, стояки). При этом в акте УК источником указана именно его квартира.

Версия В. Источник залива — общее имущество многоквартирного дома (стояк ХВС/ГВС/отопления, запорная арматура, кровля, общедомовые коммуникации). Тогда надлежащим ответчиком является УК (либо ТСЖ/ЖСК), а не собственник квартиры.

Версия Г. Акт фактически отсутствует либо составлен «под оплату». Либо документ, названный актом, отсутствует, либо он изготовлен УК как платная услуга по заказу заинтересованных лиц, без фактического обследования.

Каждая версия влечёт разный набор норм, разное распределение бремени доказывания и разную процессуальную тактику.

3. Общая правовая конструкция: условия деликтной ответственности

3.1. Состав деликта

Согласно п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причинённый имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред. Для возложения ответственности необходимо доказать совокупность: (1) факт причинения вреда; (2) противоправность поведения причинителя; (3) причинно-следственную связь; (4) размер вреда (ст. 15, 1064, 1082 ГК РФ).

В силу **п. 2 ст. 1064 ГК РФ** причинитель вреда освобождается от возмещения, если докажет, что вред причинён не по его вине; вина презюмируется. Это разъяснено в **п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25**: бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, причинившем вред.

3.2. Вина потерпевшего и имущественное положение причинителя

Ст. 1083 ГК РФ: - п. 1 — вред, возникший вследствие умысла потерпевшего, возмещению не подлежит; - п. 2 — при грубой неосторожности потерпевшего, содействовавшей возникновению или увеличению вреда, размер возмещения **должен быть уменьшен** в зависимости от степени вины обеих сторон; при грубой неосторожности потерпевшего и отсутствии вины причинителя в

случаях ответственности независимо от вины — размер уменьшается либо в возмещении отказывается, **кроме вреда жизни и здоровью, где отказ не допускается**; - абз. 3 п. 2 — вина потерпевшего **не учитывается** при возмещении дополнительных расходов (п. 1 ст. 1085), вреда в связи со смертью кормильца (ст. 1089) и расходов на погребение (ст. 1094); - п. 3 — **суд может уменьшить размер возмещения вреда, причинённого гражданином, с учётом его имущественного положения**, кроме случаев умышленного причинения вреда.

Для Пользователя п. 3 ст. 1083 ГК РФ — самостоятельное и часто недооцениваемое средство защиты: даже при подтверждённой вине возможно снижение размера возмещения (например, при низком доходе, наличии иждивенцев, статусе пенсионера).

3.3. Бремя содержания имущества и общее имущество МКД

- **Ст. 210 ГК РФ** — собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества.
- **Ч. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ** — собственник жилого помещения несёт бремя его содержания и обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей.
- **П. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ** — общее имущество МКД (в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, обслуживающее более одного помещения) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности.
- **Ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ** — управляющая организация несёт ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества.
- **П. 5, 6, 11, 13, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491** — состав общего имущества, обязанность содержать его в соответствии с требованиями законодательства, проводить осмотры, обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем; п. 42 прямо устанавливает ответственность управляющих организаций за ненадлежащее содержание общего имущества.
- **П. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416** — аварийно-диспетчерское обслуживание как стандарт управления.
- **Правила пользования жилыми помещениями, утв. Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр** — обязанности пользователя

жилого помещения, в том числе не допускать бесхозяйственного обращения с жильём и соблюдать права соседей.

3.4. Разграничение зоны ответственности собственника и УК

Ключевой критерий — **место аварии относительно первого отключающего устройства (запорной арматуры) на ответвлении от стояка:**

- внутридомовые инженерные системы ХВС, ГВС, водоотведения, отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков **до первого отключающего устройства**, коллективных приборов учёта и оборудования на этих сетях, — **общее имущество** (п. 6 Правил № 491; ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Ответственность — на УК (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, п. 42 Правил № 491);
- оборудование и отводы **после первого отключающего устройства**, а также внутриквартирные сети, сантехника, полы, гидроизоляция — **зона ответственности собственника** (ст. 210 ГК РФ, ч. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ);
- транзитные коммуникации, проходящие через помещение, но обслуживающие более одного помещения, относятся к общему имуществу (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ);
- кровля, технический этаж, подвал, инженерное оборудование в них — **общее имущество**.

4. Ключевой вопрос № 1. Акт о заливе, составленный без осмотра квартиры и без участия Пользователя: допустимое и достаточное ли это доказательство?

4.1. Правовая природа акта

Акт о заливе — **письменное доказательство** (ст. 71 ГПК РФ), фиксирующее фактические обстоятельства (факт залива, повреждения, предполагаемый источник). Он **не является** ни сделкой, ни ненормативным правовым актом, ни решением органа власти, поэтому:

- он не порождает прав и обязанностей сам по себе;
- он не имеет **заранее установленной силы** для суда: согласно **ч. 2 ст. 67 ГПК РФ** никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы, а **ч. 1 ст. 67 ГПК РФ** требует оценивать доказательства в их совокупности, всесторонне, полно, объективно и непосредственно;
- он не является разрешительным документом, без которого иск невозможен.

4.2. Обязательна ли форма акта

Федерального нормативного акта, устанавливающего **единую обязательную форму** акта о заливе квартиры в МКД, нет. Отдельные процедуры фиксации предусмотрены:

- **раздел X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354** (п. 104 и последующие — уведомление аварийно-диспетчерской службы, проверка, составление акта проверки) — применительно к фактам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- **п. 11, 13, 42 Правил № 491** — обязанность проводить осмотры и нести ответственность за содержание общего имущества;
- локальные регламенты УК и региональные правовые акты (их наличие следует проверять), а также Методическое пособие МДК 2-04.2004 (рекомендательный характер), Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (применяются в части, сохраняющей действие).

Вывод: акт — документ добровольной практики, но его доказательственное значение определяется не формой, а **достоверностью и проверяемостью содержания**.

4.3. Позиция А: акт, составленный без участия причинителя вреда, допустим

Обоснование: - приведённые выше нормы не требуют обязательного приглашения причинителя вреда при фиксации аварии; - основной интерес потерпевшего — незамедлительно зафиксировать факт и повреждения (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ — каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые ссылается); - уклонение собственника от предоставления доступа в квартиру не должно лишать потерпевшего возможности защитить право, иначе потерпевший ставится в зависимость от недобросовестного поведения другой стороны (**ст. 10 ГК РФ**; ст. 1 ГК РФ).

Применяется, когда: соседи и УК действительно предпринимали попытку уведомить Пользователя и получить доступ, но он не был обеспечен; при этом акт внутренне непротиворечив, датирован, содержит описание повреждений и обоснованный вывод об источнике.

4.4. Позиция Б: акт недостоверен (а в части причины — недопустим), поскольку вывод о причине сделан без обследования квартиры Пользователя

Обоснование: - причинно-следственная связь должна быть доказана (**ст. 1064 ГК РФ**, ч. 1 ст. 56 ГПК РФ). Установить, что вода пришла именно из квартиры Пользователя, а не из общего стояка, кровли или вышерасположенной квартиры, **без осмотра источника невозможно в принципе** — сотрудник УК наблюдал только следствие (пятна, потёки), но не причину; - акт, составленный без осмотра помещения, не является носителем сведений о факте, а содержит **предположение** сотрудника. Предположение не является доказательством (ч. 1 ст. 55 ГПК РФ — доказательствами являются сведения о фактах, а не мнения); - если в акте указано на участие Пользователя или на его извещение, чего фактически не было, речь идёт о заведомо недостоверных сведениях, что даёт основание для **заявления о подложности доказательства (ст. 186 ГПК РФ)** с возможным назначением экспертизы (в том числе по давности изготовления документа) или исключением документа из числа доказательств; - **ст. 60 ГПК РФ** — обстоятельства, которые по закону должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, иными средствами подтверждены быть не могут. Для залива такой прямой нормы нет, однако если УК ссылается на акт как на результат осмотра, а осмотра не было, документ утрачивает и свойство допустимости в части вывода о причине.

Применяется, когда: комиссия в квартиру Пользователя не заходила, он не извещался, в акте отсутствуют данные инструментального/визуального обследования источника, вывод о причине сформулирован как предположение, а сам акт изготовлен по заказу заинтересованных лиц.

4.5. Позиция В (преобладающая в практике): недостатки акта не исключают иск, но акт не может быть единственным доказательством

Наиболее устойчивый подход: акт УК оценивается наряду с иными доказательствами (ч. 1, 2 ст. 67 ГПК РФ). Суд проверяет:

- кто и на каком основании составил акт, был ли доступ, извещался ли Пользователь;
- видел ли составитель источник или только последствия;
- соответствуют ли повреждения указанной причине (например, характер потёка, расположение, заявленный объём);

- есть ли иные подтверждения: журнал заявок аварийно-диспетчерской службы, вызовы ЕДДС, обращения в УК с отметкой о приёме, фотоматериалы с датой, объяснения свидетелей.

Если акт внутренне противоречив или основан на предположении, суд при наличии возражений ответчика, как правило, назначает **судебную строительно-техническую экспертизу (ст. 79 ГПК РФ)**, поскольку для выяснения причины залива требуются специальные знания (ч. 1 ст. 79 ГПК РФ; ст. 1, 8, 41 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»).

4.6. Практический вывод по вопросу № 1

1. Сам по себе акт, составленный без осмотра квартиры Пользователя и без его участия, **не влечёт автоматического проигрыша дела**, но и **не предрешает исход в пользу истца**.
2. Его доказательственная сила тем выше, чем лучше он подтверждён совокупностью иных доказательств; и тем ниже, чем очевиднее, что вывод об источнике сделан умозрительно.
3. Ключевая линия защиты — не «акта нет, значит иска нет», а **оспаривание вывода о причине** (и, при необходимости, о размере ущерба) с ходатайством о судебной экспертизе.
4. Отдельно фиксировать факт неявки/неизвещения: заявление в УК с просьбой предоставить сведения о составе комиссии, дате и времени осмотра, доказательства извещения.

5. Ключевой вопрос № 2. Кто надлежащий ответчик: собственник квартиры или управляющая компания?

5.1. Версия «источник — внутриквартирное оборудование/конструктив квартиры»

Ответственность несёт собственник (ст. 210 ГК РФ; ч. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ; п. 1 ст. 1064 ГК РФ). Это обычная ситуация: протечка из-за полотенцесушителя после запорного крана, гибкой подводки, смесителя, повреждённой гидроизоляции пола, неисправной внутриквартирной разводки. Вина презюмируется (п. 2 ст. 1064 ГК РФ; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 25), и собственник должен доказать отсутствие вины, а также при наличии оснований ссылаться на **п. 3 ст. 1083 ГК РФ**.

5.2. Версия «источник — общее имущество МКД»

Ответственность несёт УК (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 5, 6, 11, 42 Правил № 491; ст. 1064 ГК РФ). Признаки: авария на стояке, на общедомовой запорной арматуре до первого отключающего устройства, на кровле, в подвале, на транзитном участке коммуникаций. УК отвечает за ненадлежащее содержание; её вина также презюмируется, и она освобождается только доказав, что вред причинён не по её вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ).

5.3. Версия «источник — квартира, но УК не обеспечила содержание общего имущества, обусловившее залив»

Возможны две самостоятельные причины вреда и, соответственно, два ответчика. Тогда применимы:

- **ст. 1080 ГК РФ** — при совместном причинении вреда лица отвечают солидарно;
- **ч. 3 ст. 40 ГПК РФ** — привлечение ответчика по инициативе суда или ходатайству стороны;
- **ст. 41 ГПК РФ** — замена ненадлежащего ответчика (производится только с согласия истца, однако ответчик вправе заявить ходатайство о привлечении УК соответчиком, что обычно не требует согласия истца);
- **ст. 1081 ГК РФ** — право регресса того, кто возместил вред, к фактическому причинителю.

5.4. Версия «непосредственное управление / ТСЖ / ЖСК»

Ответственность несёт соответственно ТСЖ, ЖСК либо иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении — лица, выполняющие работы по содержанию общего имущества по договору (ч. 2, 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 42 Правил № 491).

5.5. Практический вывод по вопросу № 2

1. Основной довод защиты при Версии А: **истцом не доказан источник вреда и не подтверждено, что он находится в зоне ответственности собственника, а не УК**. Уже одно это даёт основание для ходатайства о привлечении УК к участию в деле в качестве ответчика (ч. 3 ст. 40 ГПК РФ) и о назначении экспертизы по вопросу о причине залива.
2. При Версии В — настаивать на замене/привлечении УК как надлежащего ответчика; требования к собственнику в таком случае необоснованны.
3. При Версии Б (Пользователь сам пострадал) — он вправе предъявить самостоятельный иск (ст. 1064, 15, 1082 ГК РФ), а при наличии уже

поданного к нему иска — **встречный иск** (ст. 137, 138 ГПК РФ), а также требовать устранения препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ).

6. Ключевой вопрос № 3. Распределение бремени доказывания

6.1. Что обязан доказать истец (соседи)

- факт залива и его дату (**ст. 55, 56 ГПК РФ**; п. 1 ст. 1064 ГК РФ);
- повреждения и **размер** вреда (ст. 15, 1082 ГК РФ; **п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25** — размер убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности, при этом суд не вправе отказать в возмещении только из-за невозможности точного расчёта);
- **причинно-следственную связь** между действиями (бездействием) ответчика и вредом — это ключевое звено, которое акт, составленный без осмотра источника, не подтверждает;
- принадлежность источника вреда ответчику, если ответчик выбран неверно.

6.2. Что обязан доказать ответчик (Пользователь)

- отсутствие своей вины (**п. 2 ст. 1064 ГК РФ**; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 25);
- альтернативную причину вреда (общее имущество, вышерасположенная квартира, кровля, гидроудар и т. п.);
- обстоятельства, влекущие уменьшение размера (**ст. 1083 ГК РФ**), либо освобождение от ответственности (п. 1, абз. 2 п. 3 ст. 1064 ГК РФ — вред по просьбе/с согласия потерпевшего, действия причинителя не нарушают нравственные принципы общества).

6.3. Экспертиза и последствия уклонения

- назначение судебной экспертизы — **ст. 79 ГПК РФ**, оценка заключения — **ст. 86, 67 ГПК РФ**;
- при уклонении стороны от экспертизы, непредоставлении материалов, невозможности её проведения без участия стороны суд вправе признать соответствующий факт установленным или опровергнутым — **ч. 3 ст. 79 ГПК РФ**. Это норма «двойного действия»: она работает и против Пользователя, если он воспрепятствует обследованию своей квартиры, и против истца, если он уклоняется от экспертизы по размеру ущерба;

- истребование доказательств у УК — **ст. 57 ГПК РФ** (журнал заявок аварийно-диспетчерской службы, приказ о создании комиссии, техническая документация, акты осмотров, сведения о границах ответственности).

7. Способы оспаривания акта

7.1. В рамках дела о возмещении вреда (основной путь)

1. **Возражения на акт** с приведением конкретных дефектов: отсутствие осмотра источника, отсутствие извещения, отсутствие описания метода обследования, указание причины в форме предположения, противоречие фактическим обстоятельствам.
2. **Заявление о подложности доказательства (ст. 186 ГПК РФ)** — если указано на присутствие Пользователя, его извещение или на проведение осмотра, которых не было. Суд проверяет заявление; при необходимости назначается экспертиза, а документ может быть исключён из числа доказательств.
3. **Ходатайство о вызове и допросе составителей акта** (в том числе сотрудников УК) в качестве свидетелей — **ст. 69, 77 ГПК РФ**; уточняющие вопросы: входили ли в квартиру, видели ли источник, каким прибором/методом это установлено, кто дал указание о причине.
4. **Ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы** (ст. 79 ГПК РФ) с постановкой вопросов: какова причина залива; в какой зоне (общее имущество/частное) расположен источник; соответствует ли объём повреждений заявленной причине; какова стоимость восстановительного ремонта.
5. **Ходатайство об истребовании доказательств у УК и АДС** (ст. 57 ГПК РФ).

7.2. Самостоятельный иск об оспаривании акта: две конкурирующие позиции

Позиция 1 (преобладающая). Акт не является сделкой, ненормативным правовым актом или решением органа власти, не порождает гражданских прав и обязанностей, поэтому отдельный иск о признании его недействительным не подлежит удовлетворению (ст. 11, 12 ГК РФ — перечень способов защиты; гл. 22 КАС РФ неприменима, поскольку УК не является органом публичной власти — ст. 1 КАС РФ). Акт оспаривается **только как доказательство** в деле о возмещении вреда.

Позиция 2 (встречается в практике). Если акт реально нарушает права (например, УК на его основании начисляет плату, отказывает в перерасчёте, передаёт данные третьим лицам), допустим самостоятельный иск по **ст. 12 ГК РФ** о признании акта недействительным (не соответствующим фактическим обстоятельствам) либо требование о признании незаконными действий УК по его составлению, рассматриваемое в порядке искового производства.

Условия применения: Позиция 1 — по умолчанию, если спор идёт только о возмещении вреда; Позиция 2 — если акт уже используется УК против Пользователя (перерасчёты, претензии, обращение в суд), что даёт самостоятельный интерес в его оспаривании.

7.3. Административные (несудебные) способы

- **Жалоба в государственную жилищную инспекцию** — ч. 1 ст. 20 ЖК РФ (региональный государственный жилищный надзор), при наличии признаков нарушения лицензионных требований — ч. 1 ст. 192, ст. 193 ЖК РФ;
- **КоАП РФ:** ст. 7.22 (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений), ч. 2 ст. 14.1.3 (осуществление деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований);
- **обращение в Роспотребнадзор** — если УК оказывает услуги потребителю (Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»);
- **обращение в органы прокуратуры** — Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (ст. 2, 7, 12 — 30-дневный срок рассмотрения);
- **письменное заявление в УК** с требованием представить документы и сведения о порядке составления акта, составе комиссии, извещении Пользователя; при отказе — ссылаться на п. 11, 13, 42 Правил № 491 и п. 4 Правил № 416.

7.4. Отдельно: вопрос «оплатили составление акта»

- Если составление акта оформлено как **платная услуга УК** по заказу заинтересованных лиц, это:
- не лишает акт доказательственного значения сам по себе (ст. 67 ГПК РФ), но усиливает довод о **заинтересованности составителя** и требует проверки, проводился ли реальный осмотр;
- может свидетельствовать о нарушении УК стандартов управления: приём заявок и организация аварийно-диспетчерского обслуживания входят в обязанности УК (п. 4 Правил № 416), а не являются отдельной платной услугой;

- даёт основание требовать возврата уплаченного и обращения в ГЖИ/Роспотребнадзор.
- Если же имелось в виду, что «оплатили» ремонт или оценку потерпевшие, это относится к доказательствам размера ущерба (см. раздел 8), а не к вопросу о причине залива.

8. Оспаривание заявленного размера ущерба

8.1. Чем подтверждается размер

Допустимы любые доказательства (ст. 55, 71 ГПК РФ): отчёт об оценке (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), локальная смета, договоры подряда, чеки, акты выполненных работ, заключение специалиста. Согласно **п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25** размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности; при этом суд не может отказать в иске только потому, что точный размер установить невозможно.

8.2. Линии возражений

- **Отсутствие реальных расходов.** Возмещаются расходы, которые потерпевший понёс или должен будет понести для восстановления нарушенного права (ст. 15 ГК РФ). Если ремонт не производился и не планируется в заявленном объёме (в том числе с улучшениями сверх восстановления), требование в соответствующей части необоснованно.
- **Учёт износа.** Возмещение ориентировано на восстановление, а не на улучшение; при расчёте, как правило, учитывается износ.
- **Недоказанность объёма повреждений.** Какие именно повреждения вызваны данным заливом, а какие существовали ранее или вызваны иными причинами.
- **Завышение сметы,** включение работ, не связанных с устранением последствий залива (перепланировка, замена исправного оборудования, дизайнерские решения).
- **Учёт вины потерпевшего (ст. 1083 ГК РФ).** Если потерпевший несвоевременно принял меры (не перекрыл воду, не уведомил УК, не обеспечил доступ), что увеличило вред, размер подлежит уменьшению на основании п. 2 ст. 1083 ГК РФ.
- **Имущественное положение причинителя-гражданина (п. 3 ст. 1083 ГК РФ).** Основание для снижения размера возмещения, кроме случаев

умышленного причинения вреда. Подтверждается справками о доходах, сведениями об иждивенцах, медицинскими документами, данными о составе семьи.

8.3. Процессуальные инструменты

- ходатайство о назначении **судебной строительно-технической (оценочной) экспертизы** по вопросам объёма повреждений, стоимости восстановительного ремонта, причины залива (**ст. 79 ГПК РФ**);
- ходатайство об истребовании у истца документов, положенных в основу расчёта (**ст. 57 ГПК РФ**);
- заявление о вызове эксперта-оценщика истца для дачи пояснений (**ст. 187 ГПК РФ** — применительно к заключению эксперта; для специалиста — ст. 188 ГПК РФ).

9. Практический алгоритм действий (по версиям)

9.1. Если Пользователь — предполагаемый ответчик (Версия А)

1. Не признавать требования; подготовить письменный отзыв с возражениями по причине залива и по размеру.
2. Заявить ходатайство о привлечении УК к участию в деле в качестве соотвечника (**ч. 3 ст. 40 ГПК РФ**), мотивируя зоной ответственности (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 6, 42 Правил № 491).
3. Заявить ходатайство о назначении судебной экспертизы (**ст. 79 ГПК РФ**) по вопросам: причина залива; место источника (общее имущество/частное); соответствие повреждений заявленной причине; стоимость восстановительного ремонта.
4. Заявить ходатайство об истребовании у УК журнала заявок АДС, приказа о создании комиссии, документов об извещении Пользователя, технической документации (**ст. 57 ГПК РФ**).
5. При наличии признаков недостоверности — заявление о подложности (**ст. 186 ГПК РФ**).
6. Обеспечить доступ в квартиру для эксперта (это снимет риск применения ч. 3 ст. 79 ГПК РФ и одновременно позволит подтвердить отсутствие аварийного оборудования).
7. Проработать вопрос о снижении размера: **ст. 1083 ГК РФ** (вина потерпевшего; имущественное положение причинителя-гражданина).
8. При наличии договора страхования квартиры/имущества — уведомить страховщика (ст. 929, 930 ГК РФ; ст. 965 ГК РФ — суброгация).

9.2. Если Пользователь сам пострадал от залива (Версия Б)

1. Зафиксировать собственные повреждения: вызов АДС УК, письменное заявление в УК с требованием составить акт осмотра **его** квартиры, фото- и видеосъёмка с датой, при необходимости — заключение независимого специалиста.
2. Установить источник: обследование вышерасположенной квартиры и общего имущества, запрос журнала АДС, при необходимости — судебная экспертиза.
3. Определить надлежащего ответчика: собственник вышерасположенной квартиры (ст. 210 ГК РФ; ч. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ) либо УК (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 6, 42 Правил № 491).
4. При наличии иска к себе — подать **встречный иск** (ст. 137, 138 ГПК РФ) о возмещении вреда, причинённого его имуществу, и/или об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ).
5. Заявить о недостоверности акта УК, в котором источником залива указана его квартира, если обследование его квартиры не производилось.

9.3. Если источник — общее имущество МКД (Версия В)

1. Настаивать на привлечении/замене ответчика — УК, ТСЖ, ЖСК (ст. 41, ч. 3 ст. 40 ГПК РФ; ч. 2, 2.3 ст. 161 ЖК РФ).
2. Требовать у УК данные о состоянии общего имущества, акты осмотров, сведения о плановых и внеплановых работах (п. 11, 13 Правил № 491; ст. 57 ГПК РФ).
3. Инициировать проверку ГЖИ (ч. 1 ст. 20, ст. 192, 193 ЖК РФ) с привлечением УК к административной ответственности по ст. 7.22 или ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.
4. Требовать возмещения вреда с УК (ст. 1064, 1082 ГК РФ), а при нарушении прав как потребителя — также компенсации морального вреда и штрафа (ст. 15, п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1).

9.4. Если акт фактически отсутствует (Версия Г)

Отсутствие акта **не лишает** истца права доказывать факт залива иными доказательствами (ст. 55, 56, 67, 71 ГПК РФ — свидетельские показания, фотографии, переписка, обращения в УК и ЕДДС, вызовы аварийных служб). Поэтому защита строится не на отсутствии акта, а на: - недоказанности **причины** и **источника** залива; - недоказанности **размера** ущерба; - отсутствии доказательств принадлежности источника Пользователю.

10. Процессуальные и «сопутствующие» моменты

1. **Подсудность.** Имущественные споры при цене иска (с учётом действующей редакции ст. 23 ГПК РФ) — мировому судье; свыше установленного порога — районному суду (ст. 24 ГПК РФ). Проверять актуальную редакцию ст. 23 ГПК РФ на дату обращения.
2. **Сроки.** Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), течение — со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о надлежащем ответчике (п. 1 ст. 200 ГК РФ). Для требований о возмещении вреда жизни и здоровью действует специальное регулирование (ст. 208 ГК РФ) — по имущественным требованиям о заливе квартиры оно не применяется.
3. **Судебные расходы.** Распределяются по правилам ст. 98 ГПК РФ; расходы на представителя — по ст. 100 ГПК РФ в разумных пределах. Это дополнительный стимул к своевременному заявлению обоснованных возражений и ходатайств.
4. **Преюдиция.** Обстоятельства, установленные вступившим в силу судебным актом, обязательны для суда при рассмотрении другого дела с участием тех же лиц (ст. 61 ГПК РФ; для арбитражного процесса — ст. 69 АПК РФ). Установление в деле соседей того, что источник находился в зоне УК, впоследствии даёт Пользователю основание для регрессных и самостоятельных требований (ст. 1081 ГК РФ).
5. **Отказ в доступе.** Если УК утверждает, что Пользователь не пустил комиссию, это должно быть документально зафиксировано (акт о недопуске, уведомления, почтовые отправления). При отсутствии таких документов довод о недопуске неубедителен.

11. Выводы по каждой версии (сводно)

Версия	Надлежащий ответчик / позиция	Ключевой довод защиты	Результат при грамотной позиции
А. Пользователь назначен причинителем, акт без осмотра его квартиры	Формально — собственник, но при источнике в общем имуществе — УК	Вывод о причине сделан без обследования источника (ст. 55, 56, 67, 71 ГПК РФ); причина не доказана	Иск в отношении Пользователя не обоснован; вероятен отказ либо привлечение УК соответчиком

Версия	Надлежащий ответчик / позиция	Ключевой довод защиты	Результат при грамотной позиции
Б. Пользователь сам пострадал от залива	Ответчик — собственник вышерасположенной квартиры или УК	Недостоверность акта в части указания источника; наличие собственного вреда	Отказ в иске к Пользователю + удовлетворение его встречных требований
В. Источник — общее имущество МКД	УК (ТСЖ/ЖСК)	Ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 6, 42 Правил № 491	Отказ в иске к собственнику, возложение ответственности на УК
Г. Акт отсутствует или составлен «под оплату»	Требуется доказывание истцом всей совокупности обстоятельств	Недоказанность причины, источника и размера (ст. 55, 56 ГПК РФ); заинтересованность составителя	Снижение риска либо полный отказ в иске

Дополнительно и независимо от версии: - всегда уместны возражения по **размеру** ущерба (ст. 15, 1082 ГК РФ; п. 5 Постановления Пленума ВС РФ № 25); - всегда уместна ссылка на **ст. 1083 ГК РФ** (уменьшение по вине потерпевшего и по имущественному положению причинителя-гражданина); - своевременное ходатайство о **судебной экспертизе** (ст. 79 ГПК РФ) — центральный инструмент как по вопросу причины залива, так и по вопросу размера ущерба.

12. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 1, 10, 11, 12, 15, 196, 200, 208, 210, 290, 304, 929, 930, 965, 1064, 1080, 1081, 1082, 1083. 2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 1064 (общие основания ответственности за причинение вреда), 1080, 1082, 1083 (учёт вины потерпевшего и имущественного положения причинителя вреда), 1085, 1089, 1094. 3. Жилищный кодекс РФ: ч. 1 ст. 20, ч. 3, 4 ст. 30, ч. 1 ст. 36, ст. 39, ч. 2, 2.3 ст. 161, ст. 158, 162, ст. 192, 193, ст. 157, 157.2. 4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 12, 23, 24, 35, 40 (ч. 3), 41, 55, 56, 57, 60, 61, 67, 69, 71, 77, 79 (ч. 3), 86, 98, 100, 132, 137, 138, 186, 187, 188. 5. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 46, 69, 82 (применительно к спорам с участием

организаций). 6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 7.22, ч. 2 ст. 14.1.3. 7. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 1 (о неприменимости к актам УК как непубличного субъекта), гл. 22. 8. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 15, п. 6 ст. 13. 9. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»: ст. 1, 8, 41. 10. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 11. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: ст. 2, 7, 12. 12. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Подзаконные акты 13. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»: п. 5, 6, 11, 13, 42. 14. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг...»: раздел X (п. 104 и последующие). 15. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»: п. 4. 16. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (в части, сохраняющей действие). 17. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Разъяснения высших судов 18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 5 (размер убытков — разумная степень достоверности), п. 12 (презумпция вины причинителя вреда). 19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (общие подходы к убыткам и их доказыванию). 20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (общие подходы к спорам в сфере ЖКХ).

Итоговая рекомендация (без выбора единственной версии)

Позиция защиты должна строиться **одновременно по трём независимым основаниям**: (1) недоказанность причины и источника залива (акт без осмотра источника не подтверждает причинно-следственную связь); (2)

неправильное определение надлежащего ответчика, если источник относится к общему имуществу (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 6, 42 Правил № 491); (3) недоказанность либо завышение размера ущерба, включая возможность его снижения по ст. 1083 ГК РФ. Центральным процессуальным инструментом по всем трём направлениям является судебная строительно-техническая экспертиза (ст. 79 ГПК РФ) в сочетании с истребованием у УК первичной документации (ст. 57 ГПК РФ).

