

Заявление в ДУК о протечке кровли: правовой разбор и образец

1. Постановка вопроса

Вы проживаете на пятом этаже, с кровли многоквартирного дома протекает крыша. Возникает вопрос, как составить заявление в управляющую организацию (далее — ДУК), чтобы оно было принято, зарегистрировано и по нему начались реальные действия.

Ключевая правовая позиция: **крыша многоквартирного дома относится к общему имуществу собственников, а обязанность по её содержанию, текущему ремонту и устранению протечек лежит на управляющей организации.** Заявление в ДУК должно быть не «жалобой вообще», а формализованным требованием со ссылкой на конкретные нормы, с точным описанием факта и с требованием совершить конкретные действия.

2. Правовая квалификация: почему заявление адресуется именно ДУК

2.1. Крыша — общее имущество многоквартирного дома

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации крыши многоквартирного дома принадлежат собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Аналогичное правило закреплено в пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила № 491): кровля включается в состав общего имущества.

2.2. Обязанность ДУК содержать общее имущество и устранять протечки

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества (часть 1 статьи 161 ЖК РФ).

Общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, соблюдение требований законодательства (пункт 10 Правил № 491).

Содержание общего имущества включает в себя, в том числе, текущий и капитальный ремонт (пункт 11 Правил № 491).

Минимальный перечень работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. Работы по поддержанию кровли в исправном состоянии и устранению протечек относятся к обязательным работам управляющей организации.

2.3. Важное разграничение: текущий и капитальный ремонт

Нередко ДУК отвечает: «кровля изношена, нужен капитальный ремонт, который не входит в наши обязанности». Это возражение не освобождает управляющую организацию от обязанности устранить протечку.

Нужно различать:

- **Текущий ремонт** — работы, которые выполняются систематически для поддержания общего имущества в работоспособном состоянии, устранения локальных дефектов, недопущения разрушения.
- **Капитальный ремонт** — замена или восстановление конструктивных элементов общего имущества, в том числе кровли (статья 166 ЖК РФ).

Даже если кровля требует капитального ремонта, до его проведения ДУК обязана обеспечить безопасное состояние дома, не допускать аварийных протечек, выполнять противоаварийные и неотложные работы. Отказ от устранения протечки со ссылкой на «отсутствие денег» или «необходимость капитального ремонта» является неправомерным.

На это обращает внимание и пункт 16 Правил № 491: надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путём заключения договора управления с управляющей организацией, которая несёт ответственность за нарушение своих обязательств (пункт 42 Правил № 491).

3. Какие правовые версии возможны в вашей ситуации

Ситуация может развиваться по нескольким сценариям. Для каждого из них заявление составляется по-разному.

Версия 1. Протечка разовая, локальная — требуется текущий ремонт

Здесь достаточно стандартного заявления: описать факт, потребовать устранить причину протечки и провести осмотр кровли. ДУК обязана выполнить работы в рамках договора управления и минимального перечня работ.

Практический вывод: заявление должно содержать требование о **незамедлительном** принятии мер, так как протечка кровли является аварийной неисправностью, создающей угрозу имуществу и безопасности проживания.

Версия 2. Протекание систематическое, кровля изношена, требуется капитальный ремонт

В этом случае одного заявления о «протечке» недостаточно. Необходимо:

- потребовать от ДУК провести обследование кровли и составить дефектную ведомость;
- потребовать выполнить временные ремонтные работы, исключающие протекание;
- потребовать обращения в орган местного самоуправления или регионального оператора для включения дома в краткосрочный план капитального ремонта, если срок капремонта уже наступил;
- при наличии взносов на капитальный ремонт на специальном счёте — поднимать вопрос на общем собрании собственников.

Практический вывод: в этой версии важно не «оставить всё до капитального ремонта», а зафиксировать бездействие ДУК и добиваться поддержания кровли в состоянии, исключающем протечки.

Версия 3. ДУК не реагирует на заявление

Если заявление проигнорировано, необходимо:

- подать жалобу в государственную жилищную инспекцию (статья 20 ЖК РФ);

- при наличии ущерба — обратиться в суд с требованием об обязанности выполнить ремонт, о возмещении ущерба (статья 1064 ГК РФ), компенсации морального вреда;
- возможно привлечение ДУК к административной ответственности по статьям 7.22 и 7.23.3 КоАП РФ.

Практический вывод: даже при бездействии ДУК письменное заявление — обязательный первый шаг: оно создаёт доказательственную базу.

4. Реквизиты заявления, при которых оно будет принято

Ни закон, ни подзаконные акты не устанавливают строгой утверждённой формы заявления в управляющую организацию. Однако чтобы заявление «приняли», оно должно позволять однозначно установить:

- кому оно адресовано;
- от кого подано;
- по какому адресу находится проблемная квартира;
- какой именно факт произошёл;
- что именно заявитель просит сделать.

Обязательные элементы «шапки»

В правом верхнем углу указываются:

Руководителю _____
 (название ДУК, Ф.И.О. руководителя)
 Юридический адрес ДУК: _____
 от _____
 (Ф.И.О. заявителя полностью)
 адрес места жительства: _____
 контактный телефон: _____
 адрес электронной почты (при наличии): _____

Если заявление подаёт не собственник, а наниматель, следует указать: «наниматель жилого помещения по договору социального найма». Если заявитель собственник — указать: «собственник жилого помещения».

Основная часть заявления

Основная часть должна содержать:

1. **Фактическую часть:** когда обнаружена протечка, что именно происходит, какие следы протечки видны (мокрые потолки, стены, отключение электричества, порча имущества).
2. **Правовое обоснование:** крыша — общее имущество; ДУК обязана содержать его; протечка свидетельствует о ненадлежащем содержании.
3. **Требования:** провести осмотр, составить акт, устранить протечку, дать письменный ответ.

Чего писать не следует

- Не нужно эмоциональных оценок и оскорблений;
- не нужно требовать «уволить работников» и «привлечь к уголовной ответственности» в заявлении в ДУК — это предмет жалобы в надзорные органы;
- не нужно сразу направлять ДУК «претензию о возмещении ущерба», если ущерба ещё нет либо если вы хотите добиться именно ремонта. Требования о ремонте и о возмещении ущерба можно объединить, но лучше указывать их отдельными пунктами.

5. Порядок подачи: гарантия того, что заявление не потеряется

Чтобы заявление было принято и у вас остались доказательства обращения, нужно соблюдать простые правила.

Способ 1. Подача через канцелярию ДУК

Распечатайте заявление в двух экземплярах. На втором экземпляре попросите работника ДУК поставить:

- дату приёма;
- входящий номер;
- подпись с расшифровкой.

Надпись должна выглядеть так:

Заявление принято «__» _____ 20__ г.

Вх. № _____

Подпись: _____ /Ф.И.О./

При отказе ставить отметку — напишите на своём экземпляре: «от проставления отметки о принятии отказался» и зафиксируйте отказ (желательно при свидетеле).

Способ 2. Отправка по почте

Если ДУК не принимает заявление или вы хотите исключить споры о факте направления, отправьте заказное письмо с описью вложения и уведомлением о вручении по юридическому адресу ДУК.

Квитанция об отправке и уведомление о вручении сохраняются как доказательства.

Способ 3. Электронное обращение

Если ДУК подключена к ГИС ЖКХ и у вас есть подтверждённая учётная запись, заявление можно направить через личный кабинет ГИС ЖКХ. Также принимаются заявления на официальную электронную почту ДУК, если такой способ указан в договоре управления или на сайте.

Однако для протечки надёжнее продублировать заявление письменно. Электронное обращение не всегда даёт немедленную реакцию.

Особое правило: параллельно звоните в аварийно-диспетчерскую службу

Протечка кровли — не бытовое «пожелание», а аварийная ситуация. Управляющая организация обязана организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. При звонке назовите диспетчеру адрес, этаж, сообщите о течи, зафиксируйте номер заявки, дату и время звонка, Ф.И.О. диспетчера.

Это не заменяет письменное заявление, но ускоряет реакцию и фиксирует факт обращения.

6. Что требовать в заявлении: минимальный перечень просительной части

В просительной части заявления лучше перечислить конкретные требования:

1. Зарегистрировать заявление.
 2. Провести обследование кровли, чердачного помещения и квартиры заявителя.
 3. Составить акт осмотра (акт о заливе) с указанием причины и объёма повреждений.
-

4. Копию акта вручить заявителю.
5. Незамедлительно устранить причину протечки и выполнить необходимый ремонт кровли.
6. При невозможности немедленного ремонта — принять временные меры, исключающие протечку.
7. О принятых мерах сообщить заявителю письменно.

Если протечкой причинён ущерб имуществу, дополнительно указывается требование о возмещении убытков. Но для первого заявления достаточно сосредоточиться на устранении причины. Требование о возмещении ущерба обычно оформляется отдельной претензией после фиксации размера ущерба.

7. Образец заявления

Ниже приведён универсальный образец, который можно адаптировать под свою ситуацию.

Руководителю ООО «ДУК _____»
 Ф.И.О. руководителя _____
 адрес: _____

 от _____,
 (Ф.И.О. заявителя)
 проживающего(ей) по адресу: _____

 контактный телефон: _____
 адрес электронной почты: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, _____, **являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения — квартиры № _____, расположенной по адресу: _____, на 5 этаже многоквартирного дома.**

С «»__ **20**__ г. в моей квартире происходят протечки с кровли. Протечки выражаются в следующем: _____ (описать: намокание потолка, стен; протекание воды; повреждение отделки; наличие воды на полу; запах сырости и т.п.).

Указанные протечки создают угрозу повреждения имущества и безопасности проживания (в том числе электропроводки).

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, кровля многоквартирного дома относится к общему имуществу.

На основании части 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, пунктов 10, 11, 16, 42 Правил № 491 и постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, обязанность по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе по устранению протечек кровли, возложена на управляющую организацию.

На основании изложенного, ПРОШУ:

1. Зарегистрировать настоящее заявление в установленном порядке.
2. Провести обследование кровли и моего жилого помещения, составить акт осмотра с указанием причины протечки.
3. Копию акта осмотра передать мне.
4. Незамедлительно принять меры по локализации протечки и устранению её причины.
5. Выполнить работы по ремонту кровли в необходимом объёме.
6. О принятых мерах и сроках устранения протечки уведомить меня письменно или по указанному телефону.

В случае непринятия мер я буду вынужден(а) обратиться в государственную жилищную инспекцию и суд с требованиями об обязанности устранить нарушения, возместить причинённый ущерб, компенсировать моральный вред.

Приложения: 1. Копия документа, подтверждающего право собственности (или договор социального найма) — при наличии. 2. Фотоматериалы, подтверждающие протечки.

Дата: «»__ 20__ г.

Подпись: __/_____/``

8. Сроки и возможные действия ДУК

Законодательство не устанавливает единого срока для устранения протечки кровли. Однако протечка является неисправностью, которая требует немедленного реагирования. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать исправное состояние кровли и устранять причины протечек.

На практике:

- звонок в аварийно-диспетчерскую службу должен зафиксировать заявку немедленно;
- при интенсивной протечке ДУК обязана принять временные меры (укрытие кровли, отключение электроэнергии в опасной зоне и т.д.) в день обращения;
- полное устранение причины возможно в течение нескольких дней, если не требуется сложный ремонт; при необходимости капитального ремонта — в сроки, установленные решениями собственников и региональной программой капремонта.

Если ДУК отказывается принимать заявление, не отвечает или затягивает работы, вы имеете право:

1. Направить жалобу в государственную жилищную инспекцию субъекта РФ (статья 20 ЖК РФ).
2. Подать иск в суд: - об обязанности ДУК устранить протечку и выполнить ремонт; - о возмещении ущерба, причинённого заливом, по статье 1064 ГК РФ; - о компенсации морального вреда по Закону РФ «О защите прав потребителей».

9. Практический итог

Правильно составленное заявление в ДУК должно быть **юридически нейтральным, конкретным и документально подтверждаемым**.

Главные условия «принятия» заявления:

- указан точный адрес квартиры и адресат;
- указано, что заявитель является собственником или нанимателем;
- описан факт протечки с датой и последствиями;
- есть ссылка на нормы закона (ст. 36, 161, 162 ЖК РФ);
- сформулированы конкретные требования;
- заявление подано с отметкой о вручении или отправлено с описью вложения;
- произведён параллельный звонок в аварийно-диспетчерскую службу.

Даже если ДУК откажет или промолчит, ваше заявление станет основой для жалобы в жилищную инспекцию и для судебного иска.

10. Использованные нормативные источники

1. Жилищный кодекс Российской Федерации, статья 20, часть 1 статьи 36, статья 39, часть 2 статьи 162, статья 166.
2. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
3. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённый постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.
4. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.
5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации, статьи 309, 310, 1064.
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, статьи 7.22, 7.23.3.
8. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».