

Правовой разбор: частичное досудебное возмещение ущерба от залива несколькими сособственниками квартиры-виновника

1. Краткая постановка вопроса

Вы — собственник квартиры, пострадавшей от залива. Стоимость ущерба по оценке эксперта — 600 000 ₽. Причинителем вреда является квартира, которая, по сведениям из ЕГРН, находится в собственности **двух лиц**. Однако одна из собственниц утверждает, что квартира фактически разделена на **5 долей**, и **двое из «дольщиков»** готовы выплатить вам по 120 000 ₽ (суммарно 240 000 ₽) в порядке досудебного урегулирования.

Вопрос: стоит ли соглашаться на такое предложение, и какие подводные камни могут возникнуть?

Ниже приведён подробный разбор всех правовых версий и практические рекомендации. Поскольку ситуация допускает несколько прочтений (сколько реально собственников, кто именно виноват в заливе, каков объём ответственности каждого), рассматриваются все существенные варианты.

2. Определение надлежащих ответчиков: кто отвечает за вред от залива?

2.1. Общий принцип: ответственность причинителя вреда

По общему правилу вред, причинённый имуществу гражданина, подлежит возмещению **лицом, причинившим вред**, если оно не докажет отсутствие своей вины (ст. 1064 ГК РФ). Вина в заливе обычно выражается в ненадлежащем содержании внутриквартирного имущества (сантехники, труб, запорной арматуры), в непроведении ремонта, в оставлении крана открытым и т.п.

Если залив произошёл по причине ненадлежащего состояния **общедомового имущества** (стояков, магистралей до первого отключающего устройства), ответственность может лежать на управляющей организации (ст. 36, 161 ЖК

РФ). Но в вашем случае речь идёт о квартире-виновнике, то есть предполагается, что протечка возникла из-за внутриквартирного имущества. Значит, отвечает собственник помещения, если он не докажет, что залив произошёл по вине нанимателя, подрядчика, управляющей организации или иного лица.

2.2. Если квартира в общей долевой собственности — как распределяется ответственность между сособственниками?

Здесь возможны несколько правовых конструкций в зависимости от обстоятельств.

Вариант А. Вред причинён совместными действиями всех собственников (общая халатность)

Если несколько собственников совместно владеют и пользуются квартирой, не следят за её состоянием, и именно это бездействие привело к заливу, то налицо **совместное причинение вреда**. Согласно ст. 1080 ГК РФ лица, совместно причинившие вред, отвечают **солидарно**. Это означает, что потерпевший вправе требовать возмещения **в полном объёме** с любого из них (или со всех вместе) — по своему выбору (ст. 323 ГК РФ). Ответчику, выплатившему всю сумму, затем предоставляется право регрессного требования к другим собственникам пропорционально степени вины (ст. 1081 ГК РФ).

Однако суды часто исходят из того, что для солидарной ответственности необходимо именно **совместное участие** в причинении вреда (например, совместное проведение ремонтных работ или совместное бездействие всех собственников). Если один из собственников проживает в квартире, а другой только числится собственником, но не пользуется помещением, суды могут признать виновным только фактического пользователя.

Вариант Б. Вред причинён одним из собственников (личные действия)

Если залив произошёл из-за действий конкретного лица (например, собственник сам делал ремонт, повредил трубу, оставил включённую воду и ушёл), то ответственность несёт **только это лицо**. Остальные сособственники, не совершавшие виновных действий, не обязаны возмещать вред (ст. 1064 ГК РФ — ответственность за собственное противоправное поведение).

Вариант В. Долевая ответственность (если каждый собственник обязан содержать квартиру пропорционально доле)

Ст. 210 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ возлагают на собственника бремя содержания принадлежащего ему имущества. При общей долевой собственности каждый участник обязан соразмерно своей доле участвовать в расходах по содержанию имущества (ст. 249 ГК РФ). Исходя из этой логики, если залив вызван ненадлежащим содержанием **всей квартиры** как единого объекта (например, износилась общая труба, и никто из собственников её не менял), то суд может распределить ответственность **пропорционально долям** в праве собственности, если не установит оснований для солидарной ответственности.

На практике суды чаще применяют именно такой подход, когда соответчиками выступают все сособственники, а их вина заключается в том, что они не приняли мер к поддержанию имущества в исправном состоянии. Тогда размер ответственности каждого определяется размером его доли.

Промежуточный вывод: Определить, кто именно и в каком объёме отвечает за ваш ущерб, невозможно без выяснения: * кто является собственником квартиры по данным ЕГРН; * кто фактически проживает и пользуется квартирой; * какова причина залива и чьи действия (бездействие) к нему привели.

3. Анализ предложения о выплате 240 000 ₽

Собственница говорит о «**5 долях**», но по ЕГРН указаны только **двое** собственников. Здесь возможны две принципиально разные ситуации.

Ситуация 1. В ЕГРН действительно указаны два собственника, а фраза о «5 долях» недостоверна или вводит в заблуждение

Если по выписке из ЕГРН в квартире два собственника (например, по 1/2 доле у каждого, или у одного 3/5, у другого 2/5), то **именно они** являются надлежащими ответчиками. Важно: фраза «квартира разделена на 5 долей» может означать, что двое собственников владеют, скажем, долями по 2/5 и 3/5, а не пятью разными лицами. Тогда двое — это и есть все собственники, и они несут ответственность либо солидарно (если вина совместная), либо пропорционально долям.

Предложение **двух дольщиков** выплатить по 120 000 ₽ (всего 240 000 ₽) при ущербе 600 000 ₽ покрывает лишь **40% ущерба**. Если эти двое — владельцы

2/5 и 3/5 долей (т.е. всё же два собственника, совокупно владеющие всей квартирой), то выплата 240 000 ₽ — это меньше половины ущерба. Соглашаться на такое **крайне невыгодно**, если только вы не получите гарантий выплаты остального.

Если же в ЕГРН два собственника, но один из них владеет 4/5, а другой 1/5, то предложение по 120 000 ₽ от каждого не соразмерно долям.

Ситуация 2. В ЕГРН указаны не два, а пять собственников (или собственников больше двух)

В выписке ЕГРН всегда указываются **все** собственники и размеры их долей. Если собственница утверждает, что квартира разделена на 5 долей, но по документам числятся двое, это противоречие нужно проверить. Либо она имеет в виду, что эти двое владеют долями, а на остальные три доли есть ещё какие-то лица, не внесённые в ЕГРН? Такого быть не может — права на недвижимость возникают с момента государственной регистрации (ст. 8.1, 131 ГК РФ). Если в ЕГРН только два собственника, значит, юридически их два. Все внутренние договорённости между ними (например, что они купили квартиру в складчину на 5 человек) не имеют значения для третьих лиц, в том числе для вас.

Следовательно, прежде чем принимать предложение, **необходимо заказать свежую выписку из ЕГРН** на квартиру-виновника. Это позволит точно установить: * количество собственников; * размеры их долей; * наличие обременений.

Выписку может получить любое лицо в отношении любого объекта недвижимости (ст. 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»), через МФЦ или Росреестр — с 2023 года можно заказать через Госуслуги.

Что означает «готовы отдать по 120 000 ₽» с правовой точки зрения?

Если собственников всего двое и оба признают вину, то они могут предлагать возмещение в долях. При солидарной ответственности вы вправе требовать **всю сумму** с любого из них. Поэтому принятие 240 000 ₽ от обоих без отказа от остальной суммы оставит вам право взыскать оставшиеся 360 000 ₽ с них же (или с того, у кого есть средства). Но здесь важен юридический аспект оформления.

Если же собственников действительно пятеро, и двое из них готовы заплатить по 120 000 ₽, то это составляет ровно 2/5 от суммы ущерба ($600\,000 / 5 \times 2 =$

240 000). Это может выглядеть как попытка погасить ответственность пропорционально их долям (2/5), если квартира принадлежит пятерым в равных долях. Тогда после выплаты этих 240 000 с них нельзя будет взыскать больше, а оставшиеся 360 000 придётся требовать с трёх других собственников.

4. Подводные камни при согласии на частичную выплату

4.1. Риск утраты части требований

Самая большая опасность — подписать документ, который будет истолкован как **прощение долга** (ст. 415 ГК РФ) или как **отказ от исковых требований** к этим лицам. Если в расписке или соглашении будет написано, что вы получили деньги «в счёт полного возмещения ущерба» или «претензий не имею», то вы лишитесь права требовать с них доплату.

Также опасно получить деньги без составления документа, подтверждающего, что это **частичное** возмещение. Ответчики могут впоследствии заявить, что выплатили всё, что считали нужным, и никаких долгов не осталось.

4.2. Риск признания солидарного обязательства исполненным частично

Если ответственность ответчиков солидарная (ст. 1080 ГК РФ), то частичное исполнение одним из солидарных должников не прекращает обязательство в целом, а лишь уменьшает общий долг на выплаченную сумму (ст. 325 ГК РФ). То есть если два собственника выплатили 240 000, а третий должен был отвечать с ними солидарно, то вы можете взыскать оставшиеся 360 000 с третьего. Но этот третий затем вправе предъявить регрессные требования к остальным. Для вас главное — чтобы платежи от первых двух были зафиксированы именно как частичное исполнение.

4.3. Риск неполучения остальной суммы с других собственников

Если вы согласитесь на 240 000 и откажетесь от требований к этим двум, вам придётся взыскивать 360 000 с остальных трёх (если они действительно существуют). Но у них может не оказаться имущества или доходов, и вы не сможете реально получить деньги. Поэтому прежде чем отказываться от

требований к платёжеспособным лицам, стоит оценить перспективу взыскания с остальных.

4.4. Риск того, что выплачивающие не являются виновными

Собственница может выдать за виновных лиц, которые просто согласны заплатить, чтобы избежать суда, но фактически залив произошёл по вине кого-то другого. Если вы подпишете с ними соглашение о прекращении претензий, вы не сможете потом предъявить требования к действительному виновнику, если тот не участвовал в соглашении? Нет, сможете, если только в соглашении не будет указано, что вы прощаете долг всем. Но лучше определить виновного до подписания каких-либо документов.

5. Как правильно принять частичную выплату без потери права на остальное

5.1. Получите документы о принадлежности квартиры

Закажите выписку из ЕГРН на квартиру виновника. Установите точное количество собственников, размеры долей. Только после этого можно судить о том, чьи доли соответствуют предлагаемой сумме.

5.2. Оцените, кто реально виноват

Если есть акт о заливе, составленный управляющей компанией, или экспертное заключение, в котором указана причина протечки (например, лопнувший шланг в зоне ответственности конкретного собственника), то ответственность несёт именно этот собственник. Привлекать к выплате остальных сособственников нужно только в случае, если вред причинён из-за общего ненадлежащего состояния всей квартиры.

5.3. Оформите получение денег как частичное возмещение

Для надёжности рекомендуется, чтобы каждый плательщик передал вам деньги **по отдельной расписке** под расписку или с составлением соглашения. В документе обязательно укажите:

- ФИО плательщика и его реквизиты (паспортные данные);
- основание платежа — «возмещение ущерба от залива, произошедшего [дата]»;
- сумму;

- что данная выплата является **частичной**, и вы сохраняете право требовать оставшуюся сумму (остаток долга);
- что выплата не является новацией, прощением долга или отказом от остальных требований.

Пример формулировки:

«Я, [ФИО], получил от [ФИО плательщика] денежные средства в размере 120 000 (сто двадцать тысяч) рублей в качестве частичного возмещения вреда, причинённого заливом моей квартиры [адрес] [дата]. Сумма оставшегося не возмещённым ущерба в размере 480 000 рублей (или иная сумма) подлежит возмещению за счёт [ФИО остальных должников]. Настоящая расписка подтверждает только частичное исполнение обязательства и не является отказом от права требовать полного возмещения ущерба с остальных причинителей вреда».

5.4. Не подписывайте мировое соглашение без юриста

Если вам предлагается подписать полноценное соглашение (а не расписку), внимательно прочитайте каждый пункт. Лучше показать его юристу до подписания. Если в соглашении будет пункт о прекращении обязательств в связи с выплатой, это лишит вас права на остальное.

5.5. Если собственников двое, а ущерб 600 000 Р — оптимальная стратегия

Когда в ЕГРН два собственника и оба виновны (например, совместно пользовались квартирой), то вы вправе предъявить иск о взыскании всей суммы к обоим солидарно или к одному из них. Досудебное предложение по 120 000 с каждого — это попытка закрыть вопрос дешевле. В этой ситуации выгоднее либо требовать 600 000 солидарно с любого из них, либо соглашаться на 240 000 только при условии, что остальные 360 000 будут гарантированно выплачены вторым собственником (который, по идее, тоже должен заплатить ещё 240 000? Непонятно).

Допустим, у каждого из двух по 1/2 доли, и оба признают вину. Справедливое возмещение — по 300 000 с каждого. Предложение по 120 000 явно занижено. Даже если они предлагают 120 000 каждый потому, что считают, что квартирой владеют пятеро, и их доля — 1/5 за каждого, это не соответствует данным ЕГРН. Поэтому **ключевой шаг — получение выписки**.

6. Практический вывод

1. **Не принимайте решение о согласии на выплату до получения выписки из ЕГРН** на квартиру виновника. Только после этого можно понять, сколько собственников и какие доли.
2. **Если по ЕГРН собственников два**, и они оба причинили вред совместно, то вы можете взыскать всю сумму с любого из них. Предложение по 120 000 с каждого (итого 240 000) существенно ниже ущерба. **Соглашаться нецелесообразно**, если нет других обстоятельств (например, риск невозможности взыскания с более состоятельного собственника). Лучше подать иск, требуя солидарного взыскания 600 000 ₽, или хотя бы 300 000 ₽ с каждого, если суд установит долевую ответственность.
3. **Если по ЕГРН собственников пятеро** (что проверится выпиской), и двое из них готовы заплатить по 120 000 ₽, это соответствует их 2/5 долям (при условии равенства долей). Тогда целесообразно принять эти деньги как частичное возмещение, правильно оформив расписки, и затем взыскать оставшиеся 360 000 ₽ с остальных трёх сособственников. Но убедитесь, что остальные трое действительно являются собственниками и что у них есть имущество/доходы для взыскания.
4. **Никогда не подписывайте документы о полном удовлетворении требований без получения всей суммы.** Любая выплата должна оформляться как частичная, с указанием остатка.
5. **Досудебное урегулирование возможно**, но выгодно оно только тогда, когда выплачиваемая сумма соответствует доле ответчиков в причинении вреда и не препятствует взысканию остального с других ответчиков. В противном случае — путь через суд (исковое заявление о возмещении ущерба) надёжнее, хотя и дольше.
6. **Соблюдайте срок исковой давности** — 3 года с момента, когда вы узнали о заливе и о причинителе вреда (ст. 196, 200 ГК РФ). Если переговоры затянутся, срок может истечь.

7. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ: * ст. 8.1 — возникновение прав на недвижимость; * ст. 131 — государственная регистрация прав; * ст. 196, 200 — исковая давность; * ст. 210 — бремя содержания имущества; * ст. 249 — расходы по содержанию общей собственности; * ст. 323 — права кредитора при солидарном обязательстве; * ст. 325 — последствия исполнения

-
- солидарного обязательства; * ст. 415 — прощение долга; * ст. 1064 — общие основания ответственности за вред; * ст. 1080 — ответственность за совместно причинённый вред; * ст. 1081 — регрессные требования.
2. Жилищный кодекс РФ: * ст. 30 — права и обязанности собственника жилого помещения; * ст. 36 — состав общего имущества многоквартирного дома (по вопросу разграничения ответственности УК и собственника).
 3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: * ст. 62 — предоставление сведений из ЕГРН любому заинтересованному лицу.
 4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части применения положений о возмещении вреда при общей собственности — правовые позиции о вине и бремени содержания имущества).
 5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (в части оснований ответственности — если залив рассматривается как внедоговорный вред, то данное постановление применимо субсидиарно для понимания общих подходов к убыткам).
-

Важное примечание: Настоящий разбор носит информационный характер и не заменяет индивидуальную консультацию юриста. Перед принятием решения настоятельно рекомендуется предоставить все документы (акт о заливе, экспертное заключение, выписку из ЕГРН, переписку с собственниками) специалисту для выработки оптимальной стратегии защиты ваших прав.