

Залив квартир из-за прорыва гибкой подводки к смесителю: кто отвечает, в каком объёме и как оспорить требования соседей

1. Краткая постановка вопроса

В квартире на 7-м этаже многоквартирного дома в отсутствие собственников произошёл прорыв гибкой подводки к смесителю горячего водоснабжения. Вода повредила отделку квартир на 6-м и 5-м этажах; председатель ТСЖ присутствовал при устранении аварии и осматривал пострадавшие помещения. Соседи самостоятельно подсчитали ущерб, уже начали ремонтные работы и требуют от собственника полного возмещения. Ключевые правовые вопросы: (1) кто является надлежащим ответчиком — собственник квартиры, ТСЖ (управляющая организация) либо третье лицо; (2) обязано ли собственника возместить вред в полном объёме или размер возмещения определяется с учётом износа, фактически понесённых и обоснованных расходов; (3) как распределяется бремя доказывания и какими правовыми средствами можно оспорить заявленную сумму. Ниже разбор ведётся по каждой из конкурирующих версий отдельно, с указанием условий, при которых применяется каждая.

2. Правовая квалификация ситуации

Отношения сторон — внедоговорное причинение вреда, регулируемое главой 59 ГК РФ. Применяется общий состав деликта по **ст. 1064 ГК РФ**: вред, причинённый имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред; лицо освобождается от возмещения, если докажет, что вред причинён не по его вине (п. 1, 2 ст. 1064 ГК РФ).

Обязательными элементами состава являются: наличие вреда, противоправное поведение (действие/бездействие), причинно-следственная связь и вина причинителя. Отсутствие хотя бы одного элемента исключает ответственность.

Способ возмещения определяется по **ст. 1082 ГК РФ** — возмещение в натуре (исправление повреждённой вещи) либо возмещение убытков по п. 2 ст. 15 ГК РФ.

Отдельно следует сразу отграничить неприменимые нормы: **ч. 18-19 ст. 155 ЖК РФ** (запрет и условия уступки права требования по долгам за ЖКУ) к заливу отношения не имеют; **ст. 60 Градостроительного кодекса РФ** и **ст. 16 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений»** регулируют возмещение вреда при разрушении объектов капитального строительства и аварий на ГТС и в настоящем казусе не применяются.

3. Раздел I. Кто является надлежащим ответчиком

3.1. Правовой критерий разграничения — граница общего имущества

Спор всегда упирается в один вопрос: повреждённый элемент относится к общему имуществу многоквартирного дома (ответственность ТСЖ/управляющей организации) или к внутриквартирному оборудованию (ответственность собственника).

Общее имущество определено в **п. 1 ст. 36 ЖК РФ** и **ст. 290 ГК РФ**: помещения и оборудование, обслуживающие более одного помещения, — в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений.

Конкретная граница для систем водоснабжения установлена **п. 5 и п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491**. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из:

- стояков;
- ответвлений от стояков **до первого отключающего устройства**, расположенного на ответвлениях от стояков;
- самих указанных отключающих устройств;
- коллективных (общедомовых) приборов учёта;
- **первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков**;
- механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Всё, что расположено **после** первого запорно-регулирующего крана, — внутриквартирная разводка и присоединённое к ней оборудование, то есть зона ответственности собственника помещения.

Практический вывод по разграничению. Гибкая подводка (шланг) к смесителю, как правило, монтируется после отключающего устройства на отводе от стояка и потому относится к внутриквартирному оборудованию. Однако этот вывод не абсолютен и зависит от фактической схемы разводки в конкретной квартире — этот факт подлежит доказыванию и является первым полем боя.

3.2. Версия 1 (основная). Надлежащий ответчик — собственник квартиры

Обоснование. Собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (**ст. 210 ГК РФ**) и обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей (**ч. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ**). Ответственность наступает по **ст. 1064 ГК РФ**.

Судебная практика исходит из того, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факт причинения вреда и наличие убытков; отсутствие вины доказывается лицом, причинившим вред (**п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25**; п. 2 ст. 1064, п. 2 ст. 401 ГК РФ).

Таким образом, вина собственника в заливе **презюмируется**: для освобождения от ответственности он должен доказать, что принял все меры заботливости и осмотрительности, какие от него требовались (п. 1 ст. 401 ГК РФ). Довод «нас не было дома» освобождением не является: отсутствие собственника не снимает бремя содержания имущества (ст. 210 ГК РФ), а сама по себе гибкая подводка имеет установленный изготовителем срок службы, истечение которого — риск собственника.

Практический вывод. При стандартной схеме разводки (стояк → отвод → первый кран → внутриквартирная разводка → гибкая подводка → смеситель) и при отсутствии доказательств внешнего воздействия на систему ответчиком будет собственник квартиры. Именно эта версия наиболее вероятна в описанной ситуации, и стратегию защиты следует строить исходя из неё — но с параллельной проверкой версий 2-4.

3.3. Версия 2. Надлежащий ответчик — ТСЖ (управляющая организация)

Эта версия применяется, если будет доказано хотя бы одно из обстоятельств:

(а) Повреждён элемент, относящийся к общему имуществу. Если прорыв произошёл на участке от стояка до первого отключающего устройства, на самом первом запорно-регулирующем кране или на общедомовом оборудовании — ответственность лежит на ТСЖ как на лице, отвечающем за содержание общего имущества (п. 5, 6, 11 Правил № 491, ч. 2.3 ст. 161, ст. 138, ст. 162 ЖК РФ, Минимальный перечень услуг и работ, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290). Ответственность наступает по ст. 1064 ГК РФ, а при наличии трудовых отношений с работником — по ст. 1068 ГК РФ.

(б) Причиной прорыва стал гидроудар либо аварийное изменение параметров теплоносителя/давления в системе. Испытания систем, отключение и последующее резкое включение стояка, нарушение температурного и гидравлического режима — зона ответственности ТСЖ. В этом случае причинно-следственная связь ведёт к действиям ТСЖ, а не собственника.

(в) ТСЖ своевременно не перекрыло стояк, что увеличило объём повреждений. Вина ТСЖ в непринятии мер к минимизации ущерба влечёт его ответственность (п. 1 ст. 404 ГК РФ применяется субсидиарно, при наличии договорных отношений — через ст. 1080 ГК РФ при совместном причинении).

Особенность этой версии: если соседи предъявят требования к ТСЖ, к отношениям применяется Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — с компенсацией морального вреда (ст. 15), штрафом в размере 50 % от присуждённого (п. 6 ст. 13), что существенно удорожает спор для ТСЖ.

Практический вывод. Эта версия — главный «переводящий» инструмент защиты. Её реализуемость зависит от двух доказательств: (1) точного места разрыва (схема, фото, акт, при необходимости — трасологическая/техническая экспертиза) и (2) наличия внешнего воздействия на систему (журнал заявок аварийно-диспетчерской службы, график испытаний, записи манометров, журнал работ ТСЖ).

3.4. Версия 3. Неопределённость границы (отсутствие отключающего устройства, неясная схема)

Если первый запорно-регулирующий кран на отводе от стояка отсутствует, повреждён или доступ к схеме разводки не позволяет однозначно разграничить зоны, судебная практика расходится:

- **Позиция «А»:** при отсутствии отключающего устройства на ответвлении от стояка участок до смесителя может быть квалифицирован как относящийся к внутридомовой системе — с возложением ответственности на ТСЖ, поскольку именно оно обязано обеспечить наличие отключающих устройств на системе.
- **Позиция «Б»:** отсутствие крана — недостаток внутриквартирной разводки, за который отвечает собственник, самостоятельно переоборудовавший систему.

Выбор позиции зависит от того, кто и когда изменил схему разводки, имеется ли перепланировка/переоборудование (ст. 25–26 ЖК РФ) и есть ли подтверждение, что кран был демонтирован собственником.

Практический вывод. При неясной схеме бремя доказывания принадлежности спорного участка к общему имуществу в конечном счёте ложится на сторону, ссылающуюся на это обстоятельство. Для защиты целесообразно заявить о необходимости технической экспертизы и одновременно ходатайствовать об истребовании у ТСЖ технической документации на дом (ст. 57 ГПК РФ).

3.5. Версия 4. Надлежащий ответчик — третьи лица

Возможные сценарии:

- **Застройщик** — если дом введён недавно и гарантийный срок не истёк (**ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ**: гарантийный срок на объект долевого строительства — не менее 5 лет; на технологическое и инженерное оборудование — не менее 3 лет).
- **Подрядчик, выполнявший работы** (замена стояков, капремонт, установка сантехники) — **ст. 723 ГК РФ** (ответственность за ненадлежащее качество работы), **ст. 1068 ГК РФ** (ответственность за вред, причинённый работником), **ст. 1081 ГК РФ** (регресс).
- **Изготовитель/продавец гибкой подводки** при заводском браке — **ст. 1095 ГК РФ** (вред вследствие недостатков товара возмещается независимо от вины), **ст. 1096 ГК РФ** (право регресса), **ст. 5, 6, 14, 18 Закона РФ «О защите прав потребителей»** (срок службы, обязанность обеспечить безопасность товара, имущественная ответственность за вред).

- **Арендатор/наниматель** — если квартира сдана и по договору обязанность по содержанию внутриквартирного оборудования возложена на него (**ст. 671, 678 ГК РФ, ст. 67 ЖК РФ**); при этом собственник, как правило, не исключается из числа ответчиков полностью.
- **Предыдущий собственник** — если дефект возник до перехода права и это доказуемо.

Практический вывод. Эти лица привлекаются либо как соответчики (при совместном причинении — солидарная ответственность, **ст. 1080 ГК РФ**; солидарные обязательства — **ст. 322 ГК РФ**), либо как третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований (ст. 43 ГПК РФ), либо используются для последующего регресса после возмещения вреда.

3.6. Солидарная ответственность и доли

Если будет установлено несколько причин (например, износ подводки + гидроудар по вине ТСЖ), применяется **ст. 1080 ГК РФ**: лица, совместно причинившие вред, отвечают перед потерпевшим солидарно; по заявлению потерпевшего суд вправе определить ответственность в долях.

Если квартира принадлежит нескольким лицам (в том числе супругам в совместной собственности), требования обычно предъявляются к ним солидарно; вопрос об обращении взыскания на общее имущество супругов решается по **ст. 45 СК РФ**.

4. Раздел II. Обязаны ли собственники возместить ущерб «в полном объёме»

4.1. Общий принцип

По общему правилу — да. **П. 1 ст. 15 ГК РФ**: лицо, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причинённых ему убытков. **П. 1 ст. 1064 ГК РФ**: вред возмещается в полном объёме. В состав реального ущерба входят как фактически понесённые расходы, так и расходы, которые лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (**п. 2 ст. 15 ГК РФ**).

Однако «объём требований» и «сумма, взысканная судом», — не одно и то же. Ниже — конкурирующие позиции и основания снижения.

4.2. Позиция «А»: новые материалы и износ значения не имеют (доминирующая)

Согласно **п. 13 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25**, если для устранения повреждений имущества истца использовались или будут использованы **новые материалы**, расходы на такое устранение включаются в состав реального ущерба **полностью**, несмотря на то, что стоимость имущества увеличилась или может увеличиться по сравнению со стоимостью до повреждения. То есть износ не вычитается.

Тот же принцип — в **Постановлении Конституционного Суда РФ от 10.03.2017 № 6-П**: потерпевший вправе требовать полного возмещения без учёта износа в отношениях с причинителем вреда.

Когда применяется. При расчёте ущерба затратным методом (стоимость восстановительного ремонта с новыми материалами), когда истец обосновывает необходимость замены именно новыми материалами. Это преобладающий подход.

4.3. Позиция «Б»: учёт износа допустим

Часть судов при определении размера ущерба вычитает процент износа отделки и конструктивных элементов, обосновывая это:

- принципом восстановления нарушенного права, а не улучшения положения потерпевшего;
- недопустимостью неосновательного обогащения (**ст. 1102 ГК РФ**);
- тем, что при повреждении элементов с длительным сроком службы (например, отделочные покрытия с существенным износом) полное возмещение ведёт к приобретению нового имущества за счёт причинителя.

Когда применяется. Прежде всего, когда ответчик **заявил о необходимости применения п. 3 ст. 1083 ГК РФ** (прямо упомянуто в п. 13 Постановления Пленума ВС РФ № 25) либо когда расчёт ущерба носит оценочный характер и истец не доказал необходимость использования именно новых материалов.

Практический вывод. Позиция «А» доминирует, и рассчитывать на автоматический вычет износа нельзя. Единственный надёжный механизм — активное заявление возражения со ссылкой на **п. 3 ст. 1083 ГК РФ** и обоснование существенного износа отделки, подтверждённое экспертизой.

4.4. Необходимость, разумность и обоснованность расходов

Возмещению подлежат лишь **необходимые и обоснованные** расходы, направленные на восстановление нарушенного права. Не подлежат возмещению:

- улучшения и переоборудование (замена обоев на декоративную штукатурку, замена линолеума на керамогранит «сверх» прежнего уровня);
- элементы, повреждения которых не связаны с заливом (естественный износ, прежние дефекты, следы протечек иной давности);
- расходы на материалы за пределами разумных рыночных цен без обоснования;
- расходы, не подтверждённые документально.

Полезно опереться на **п. 5 ст. 393 ГК РФ**: размер подлежащих возмещению убытков устанавливается с разумной степенью достоверности; при этом истец обязан документально подтвердить их.

Кроме того, кредитор обязан принимать разумные меры к уменьшению убытков; при неисполнении этой обязанности суд вправе уменьшить размер ответственности (**ст. 404 ГК РФ; п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7**). Это применимо, если соседи, например, не обеспечили доступ для осмотра и просушки, что увеличило повреждения.

4.5. Соблюдение порядка фиксации ущерба

Значимый аргумент защиты — нарушение истцами порядка фиксации вреда. Раздел X **Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (п. 149-152)** предусматривает составление акта о причинении ущерба жизни, здоровью или имуществу потребителя. Акт составляется с участием исполнителя и потребителя и фиксирует факт, причины и объём ущерба.

Если ремонт уже выполнен, а независимая фиксация объёма повреждений до ремонта не производилась, истцы лишаются части доказательственной базы. Суд вправе не удовлетворить требования в части, размер которой недоказан (ст. 56 ГПК РФ).

Важно: устный осмотр председателем ТСЖ без составления письменного акта в присутствии всех заинтересованных сторон — слабое доказательство. Именно поэтому свою позицию следует закрепить письменно **сейчас**, запросив у ТСЖ имеющиеся у него документы и зафиксировав собственную версию событий.

4.6. Грубая неосторожность потерпевшего и имущественное положение причинителя

Ст. 1083 ГК РФ даёт два самостоятельных основания снижения:

- **п. 2** — если грубая неосторожность потерпевшего содействовала возникновению или увеличению вреда, размер возмещения уменьшается в зависимости от степени вины сторон;
- **п. 3** — суд **может уменьшить** размер возмещения вреда, причинённого **гражданином**, с учётом его имущественного положения, за исключением случаев умышленного причинения вреда.

Пункт 3 — прямой и часто недооцениваемый инструмент защиты в спорах между гражданами (низкий доход, наличие иждивенцев, инвалидность, кредитные обязательства). Основанием для освобождения от ответственности он не является, но позволяет снизить сумму.

Что касается п. 2 — в типичном заливе грубую неосторожность соседей доказать трудно, но она возможна: непринятие мер к минимизации ущерба, самостоятельная разборка повреждённых конструкций до осмотра, отказ предоставить доступ.

4.7. Ограничения по видам требований

- **Моральный вред** за нарушение имущественных прав в споре между гражданами-соседями компенсации не подлежит (**ст. 151, п. 2 ст. 1099 ГК РФ**; ср. Постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33). Если такое требование будет заявлено — оно подлежит отклонению, кроме случаев, предусмотренных законом.
- **Проценты по ст. 395 ГК РФ** на сумму возмещения вреда до вынесения решения, по общему правилу, не начисляются; индексация присуждённых сумм — **ст. 208 ГК РФ**.
- **Вина потерпевшего не учитывается** лишь в прямо перечисленных в п. 2 ст. 1083 ГК РФ случаях (дополнительные расходы по п. 1 ст. 1085, возмещение в связи со смертью кормильца по ст. 1089, расходы на погребение по ст. 1094) — к заливу имущества это не относится, то есть учёт вины допустим.

4.8. Практический вывод по разделу II

Собственники **не обязаны** оплачивать требования соседей «как заявлено». Обязанность возместить вред презюмируется, но её размер должен быть доказан допустимыми средствами, и он может быть уменьшен. Полная выплата «по расчёту соседей», произведённого ими самостоятельно, —

юридически не обязательна; такая выплата возможна лишь как добровольное урегулирование.

5. Раздел III. Бремя доказывания и инструменты оспаривания суммы

5.1. Что доказывает истец

Согласно **п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25** и **ст. 56 ГПК РФ**, истец доказывает:

1. факт причинения вреда (залив состоялся);
2. что ответчик — лицо, в результате действий (бездействия) которого возник вред (источник залива — квартира ответчика, а повреждённый элемент относится к его зоне ответственности);
3. наличие и размер убытков;
4. причинно-следственную связь между поведением ответчика и вредом.

5.2. Что доказывает ответчик

Ответчик доказывает **отсутствие вины** (**п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 25**, п. 2 ст. 1064 ГК РФ, п. 1 ст. 401 ГК РФ), а также — при заявлении соответствующих возражений — наличие оснований снижения размера возмещения (п. 2 и п. 3 ст. 1083 ГК РФ, ст. 404 ГК РФ).

5.3. Конкретные линии оспаривания

1. **Оспаривание причины и источника.** Требовать документального подтверждения места разрыва (акт ТСЖ, схема, фотоматериалы, объяснения аварийной службы). При наличии признаков гидроудара — истребовать журнал заявок, график испытаний, объяснения сотрудников ТСЖ.
2. **Оспаривание принадлежности участка.** Заявить о необходимости технической экспертизы для определения, к какой зоне относится повреждённый элемент (общее имущество или внутриквартирное оборудование).
3. **Оспаривание размера.** Проверить представленный соседями отчёт об оценке на соответствие **ст. 11, 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** (итоговая величина стоимости носит рекомендательный характер и не обязательна для суда) и федеральным стандартам оценки (ФСО, утв.

приказами Минэкономразвития России). Оспорить локально-сметный расчёт, расценки, объёмы.

4. **Ходатайство о судебной экспертизе — ст. 79, 86 ГПК РФ.** Это ключевой инструмент: эксперт определит перечень повреждений, связанных с заливом, объём работ и стоимость.
5. **Оспаривание «не связанных» повреждений.** Отдельно выделить повреждения, имеющие иную давность или иную причину (следы прежних протечек, естественный износ, последствия иных аварий).
6. **Проверка факта и объёма фактических расходов.** При уже выполненном ремонте — истребовать договоры подряда, чеки, акты, платёжные документы. Отсутствие подтверждения = недоказанность.
7. **Заявление о применении п. 3 ст. 1083 ГК РФ** (имущественное положение) и, при наличии оснований, **п. 2 ст. 1083 ГК РФ** (грубая неосторожность потерпевшего).
8. **Проверка наличия страхования** у соседей: если страховая компания выплатила возмещение, к ответчику перейдёт требование в порядке суброгации (**ст. 965 ГК РФ**), а неосновательно полученное сверх этого — взысканию не подлежит.
9. **Проверка процессуального статуса истцов.** Иски предъявляются отдельно по каждой квартире (разный состав собственников, разный объём ущерба). При неверном определении ответчика — заявление о замене ненадлежащего ответчика (**ст. 41 ГПК РФ**) или о привлечении соответчиков и третьих лиц (**ст. 43 ГПК РФ**).

5.4. Процессуальные ориентиры

- Подсудность: при цене иска до 100 000 руб. — мировой судья; свыше — районный суд (**ст. 23, 24 ГПК РФ**).
- Распределение судебных расходов — **ст. 94, 98, 100 ГПК РФ**. Проигрыш означает возложение на ответчика также расходов на оценку, экспертизу и представителя истца. Это существенный аргумент против полностью «безосновательного» отказа от выплат: разумнее признать обоснованную часть и спорить о спорной.
- Срок исковой давности — 3 года (**ст. 196, 200 ГК РФ**).

5.5. Практический вывод по разделу III

Стратегия защиты: не «отказ от выплаты», а «отказ от выплаты в заявленном размере». Формируется письменная позиция (ответ на претензию), в которой: (а) подтверждается факт залива; (б) оспаривается объём и стоимость; (в) заявляются возражения о зоне ответственности; (г)

предлагается провести совместный осмотр и независимую оценку; (д) вносится предложение об урегулировании в разумной сумме.

6. Раздел IV. Регресс и иные источники компенсации

Если вред будет возмещён соседям, возникает вопрос о его переложении на действительного виновника.

- **Ст. 1081 ГК РФ** — право обратного требования (регресса) к лицу, причинившему вред, в размере выплаченного возмещения.
- **Ст. 1096 ГК РФ** — право регресса к продавцу или изготовителю при вреде, причинённом вследствие недостатков товара (в том числе при заводском браке гибкой подводки). Ответственность изготовителя/продавца по **ст. 1095 ГК РФ** наступает независимо от вины.
- **Ст. 14, 18 Закона РФ «О защите прав потребителей»** — имущественная ответственность за вред, причинённый вследствие недостатков товара/работы; срок службы товара (**ст. 5**), обязанность обеспечить безопасность товара (**ст. 6**).
- **Ст. 723 ГК РФ** и **ст. 1068 ГК РФ** — если подводка была установлена подрядчиком ненадлежащим образом либо его работником.
- **Ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ** — гарантийные требования к застройщику, если дом новый.

Отдельно: если ТСЖ несвоевременно перекрыло стояк или не проводило плановые осмотры общего имущества (п. 11 Правил № 491, Минимальный перечень, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), собственники вправе поставить вопрос об ответственности ТСЖ за увеличение ущерба (**ст. 1080 ГК РФ**) и одновременно заявить **собственные требования** о возмещении вреда, причинённого их квартире, — в том числе с использованием механизмов Закона РФ «О защите прав потребителей» (моральный вред по ст. 15, штраф по п. 6 ст. 13).

Не следует сбрасывать со счетов и **страхование**: если у собственников или соседей заключён договор страхования имущества (**ст. 929, 965 ГК РФ**, Закон РФ от 27.11.1992 № 4015-1), часть убытков покрывает страховщик.

7. Раздел V. Практический алгоритм действий

1. **Зафиксировать свою версию событий письменно.** Составить собственный акт осмотра с указанием даты, времени, места разрыва, перечня повреждений и присутствовавших лиц; приложить фото/видео.

2. **Получить/истребовать документы у ТСЖ.** Письменное заявление о выдаче копии акта осмотра пострадавших квартир, копии журнала заявок аварийно-диспетчерской службы за соответствующие сутки, сведений о работах на стояке ГВС (испытания, отключения, ремонт) и их датах.
3. **Установить точное место разрыва.** Сохранить повреждённую подводку, паспорт/упаковку изделия, чек/договор на его приобретение или установку, сведения о дате монтажа. Это основа для регресса и для довода об отсутствии вины.
4. **Не производить выплат до получения документального обоснования.** Запросить у соседей отчёты об оценке, сметы, документы о фактических расходах, уведомить о несогласии с суммой.
5. **Организовать независимую оценку.** Совместный осмотр с приглашением оценщика и представителя ТСЖ; при отказе соседей — фиксировать отказ письменно, направить телеграмму/ценное письмо с уведомлением о дате осмотра.
6. **Направить мотивированный ответ на претензию** с: признанием факта залива; оспариванием размера; ссылками на ст. 15, 1064, 1083 ГК РФ, п. 12–13 Постановления Пленума ВС РФ № 25; предложением о досудебном урегулировании в разумной сумме.
7. **Рассмотреть встречные требования к ТСЖ** (при наличии признаков гидроудара или несвоевременного перекрытия стояка) и **регрессные требования** к изготовителю/монтажнику.
8. **В суде** — заявить ходатайства: о назначении судебной экспертизы (ст. 79 ГПК РФ), об истребовании доказательств (ст. 57 ГПК РФ), о привлечении соответчиков/третьих лиц (ст. 40, 41, 43 ГПК РФ), о применении п. 2 и п. 3 ст. 1083 ГК РФ.
9. **Оценить целесообразность мирового соглашения** (ст. 39, 173 ГПК РФ): часто это экономически выгоднее, чем полный спор с проигрышем и возложением судебных расходов.

8. Практические выводы по каждой версии

Версия	Надлежащий ответчик	Условия применения	Практический вывод
1	Собственник квартиры	Повреждена гибкая подводка после первого запорно-регулирующего крана;	Наиболее вероятный сценарий. Вина презюмируется, но объём возмещения подлежит

Версия	Надлежащий ответчик	Условия применения	Практический вывод
		внешнего воздействия нет	доказыванию и может быть снижен
2	ТСЖ (управляющая организация)	Повреждён участок до первого крана/сам кран; гидроудар; несвоевременное перекрытие стояка	Главный инструмент перевода ответственности. Требуется технической экспертизы и документов ТСЖ
3	Не определено	Отсутствует отключающее устройство, схема разводки неясна	Итог зависит от того, кто и когда изменил схему; назначается техническая экспертиза
4	Застройщик, подрядчик, изготовитель, арендатор	Заводской брак, дефект монтажа, гарантийный срок, договор аренды	Используется как соответчик либо для регресса после возмещения вреда

Итоговый ответ на вопрос клиента:

- **Обязаны ли компенсировать в полном объёме?** Обязанность возместить вред презюмируется (ст. 1064 ГК РФ), но обязанности платить «столько, сколько заявили соседи», не существует. Размер подлежит установлению в судебном порядке на основании допустимых доказательств (ст. 15, 393 ГК РФ, ст. 56, 79 ГПК РФ) и может быть снижен по п. 2 и п. 3 ст. 1083, ст. 404 ГК РФ.
- **Можно ли отказаться от выплаты в заявленном размере?** Да. Отказ (полностью или частично) следует оформить письменно, с указанием: несогласия с причиной залива и/или с его объёмом, отсутствия подтверждённых фактических расходов, необходимости экспертного определения размера, а также — при наличии оснований — указания на надлежащего ответчика (ТСЖ/подрядчика/изготовителя).
- **Полный и немотивированный отказ** рискован: при удовлетворении иска на ответчика будут отнесены судебные расходы (ст. 94, 98, 100 ГПК РФ), включая расходы на экспертизу и представителя.
- **Не забудьте о собственных интересах:** ущерб, причинённый вашей квартире, также подлежит возмещению — за счёт ТСЖ, если будет доказана его вина в аварии или в её последствиях.

9. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Международные и общие нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ. Часть первая: ст. 15, 151, 196, 200, 208, 210, 290, 322, 393, 395, 401, 404, 1102.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: ст. 723, 929, 965, 1064, 1068, 1080, 1081, 1082, 1083, 1085, 1089, 1094, 1095, 1096, 1099.
3. Гражданский кодекс РФ. Часть третья: ст. 1102 (в части, применимой к рассматриваемым отношениям).
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 25–26, 30, 36, 39, 67, 138, 153, 155 (ч. 18–19 — не применяются к настоящему спору), 156, 158, 161 (ч. 2.3), 162.
5. Семейный кодекс РФ: ст. 45.
6. Градостроительный кодекс РФ: ст. 60 (не применяется).
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 23, 24, 39, 40, 41, 43, 56, 57, 79, 86, 94, 98, 100, 131, 132, 173.

Федеральные законы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: ст. 11, 12.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»: ст. 7.
3. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 5, 6, 13, 14, 15, 18.
4. Закон РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ (в части внесения изменений в ст. 155 ЖК РФ).

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»: п. 2, 5, 6, 11.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах...»: раздел X (п. 149–152).
3. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества...».
4. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

-
5. Федеральные стандарты оценки, утв. приказами Минэкономразвития России (ФСО I–VI, утв. приказом от 14.04.2022 № 200; ФСО № 7, утв. приказом от 25.09.2014 № 611).

Акты судебных органов

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 10.03.2017 № 6-П.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 12, 13.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»: п. 5.
4. 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».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда».

Примечание о пределах документа. Настоящий разбор носит характер правового анализа типовой ситуации и подготовлен для внутренней редакционной публикации. Конкретные правовые выводы по делу зависят от фактических обстоятельств (схема разводки в квартире, место разрыва, наличие внешнего воздействия на систему, документальное подтверждение объёма повреждений), установление которых требует осмотра, технической и оценочной экспертизы, а также изучения первичных документов ТСЖ.