

## **ДЕСТВИЯ ПРИ ЗАЛИТИИ ЖИЛОГО( НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ**

### **1. СРАЗУ ПОСТАРАЙТЕСЬ НАЙТИ И УСТРАНИТЬ ПРИЧИНУ ЗАЛИВА**

Поднимитесь к соседям, сообщите в вашу эксплуатирующую организацию (чаще всего это ЖЭК). Если не можете устранить причину своими силами, вызовите аварийную службу из ЖЭКа.

**ВАЖНО!**

Сразу поставьте в известность всех возможных виновников потопа. Иначе потом ответственная сторона сможет сказать, что вы намеренно не проинформировали о затоплении, чтобы ущерб получился побольше и можно было требовать компенсацию повесомее. Если виновник докажет этот факт в суде, вы получите мизерную компенсацию.

### **2. КАК МОЖНО СКОРЕЕ ВЫЗЫВАЙТЕ СПЕЦИАЛИСТОВ ИЗ ЖЭКА.**

Пусть зафиксирую причину потопа по горячим следам. Потому что к утру у соседей в ванной уже будет сухо и доказать, что это они вас затопили, окажется практически невозможно!

**ВАЖНО!**

Зафиксировать причину потопа также могут специалисты аварийной службы. Обязательно попросите себе копию этого документа.

### **3. ЗАФИКСИРУЙТЕ ПОВРЕЖДЕНИЯ САМИ.**

Сфотографируйте их или снимите на камеру (только не забудьте выставит дату). Техник-смотритель, который придет осматривать повреждения, только словесно опишет их в документах – фотографировать работники ЖЭКа не обязаны. Поэтому лучше, если у вас на руках будут наглядные доказательства.

**ВАЖНО!**

Лучше дважды зафиксировать ущерб – сразу после залива и через неделю, когда подсохнет. Дело в том, что некоторые повреждения «уходят» после высыхания, а некоторые, наоборот, только начинают проявляться. Однако если пятно на обоях исчезло, это не значит, что под обоями не успел поселиться грибок. И фото исчезнувшего пятна поможет вам заставить виновную сторону произвести на его место ремонт.

### **4. ОБРАТИТЕСЬ В ЖЭК ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ АКТА О ЗАЛИВЕ КВАРТИРЫ И ИЗВЕСТИТЕ ВИНОВНУЮ СТОРОНУ О ДАТЕ ЕГО СОСТАВЛЕНИЯ.**

Виновная сторона имеет право присутствовать. Пригласить ее нужно обязательно. Потому что в случае отсутствия такого извещения виновник сможет через суд поставить под сомнение составленные в его отсутствие акт. Даже если виновники живут этажом выше, лучше предупредить их официально – письмом с уведомлением о вручении. Так у вас будут

доказательства, что вы их приглашали. И если они не явятся, это уже будут исключительно их проблемы.

#### **5. ВНИМАТЕЛЬНО СЛЕДИТЕ, КАК СОСТАВЛЯЕТСЯ АКТ.**

Составляет его техник-смотритель. В акте должны быть указаны дата, время и причина возникновения повреждений (например, затопление по причине протечки из такой-то квартиры), должность и фамилия того, кто составил акт. В акте также должны быть описаны повреждения, но только те, которые касаются самой «коробки» - стен, пола, потолка. Поврежденная мебель, бытовая техника и прочее имущество описывается в дефектной ведомости – документе, который прилагается к акту. В дефектной ведомости должен указываться и характер повреждений. Акт залива квартиры составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре гражданами (в идеале – тем, кто составил акт, виновной и пострадавшей сторонами). Затем все три экземпляра отправляются на утверждение главному инженеру ЖЭКа, на них ставится печать ЖЭКа, и только после этого виновная и пострадавшая стороны получают по одному экземпляру. Третий экземпляр акта хранится в ЖЭКе. Процедура утверждения занимает от 3 до 10 дней. Кстати, проследите, чтобы техник-смотритель указал в акте, что возможны скрытые повреждения – на случай, если через некоторое время проявятся новые последствия потопа.

**ВАЖНО!**

Техник-смотритель не обязан составлять дефектную ведомость. К тому же в ЖЭКе может не оказаться специалистов, которые смогут описать характер повреждений, например бытовой техники, ведь для этого в ней нужно разбираться. Выход один – приглашать независимых оценщиков. Стоимость их услуг можно будет потом включить в сумму компенсации, которую вы предъявите виновной стороне.

#### **6. ПРИГЛАСИТЕ СПЕЦИАЛИСТОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ УЩЕРБА.**

Работники ЖЭКа часто оценивают ущерб по минимуму, особенно если в заливе виноват ЖЭК. Поэтому кроме них стоит пригласить независимых оценщиков – они уж точно не станут ущемлять ваши интересы. Если вам удастся отстоять насчитанный ими ущерб в суде, вы сможете включить стоимость их услуг в компенсацию.

#### **7. СОСТАВЬТЕ СМЕТУ НА РЕМОНТ.**

Смета поможет понять, во сколько обойдется ремонт (вместе с работой). Вы можете потребовать от виновника либо компенсировать затраты на будущий ремонт, либо произвести его своими силами и средствами. При составлении сметы важно не дать на себе экономить. Особенно когда виновник – ЖЭК. Надо иметь в виду, что сметчики ЖЭКа подсчитывают стоимость ремонта,

исходя из самых дешевых материалов и рабсилы. Если у вас подтеки только по углу потолка, вам и забелят этот угол. А если хотите, чтобы весь потолок побелили, придется доплатить. Правда, при условии, что расценки ЖЭКа должны быть ниже рыночных. Если вы не согласны со сметой, составленной виновной стороной, вы вправе пригласить независимых экспертов.

#### **8. ПОСТАРАЙТЕСЬ ДОГОВОРИТЬСЯ С ВИНОВНОЙ СТОРОНОЙ.**

Это избавит вас от многих хлопот, связанных с судом. Если договорились, вам нужно составить соглашение о возмещении ущерба. В нем должно быть указано, каким образом (деньгами или своими силами) и в какие сроки вам будет возмещен ущерб. Не сможете договориться – придется судиться.

## **ЕСЛИ ВЫ ЗАТОПИЛИ СОСЕДЕЙ**

### **1. УСТРАНИВ ПРИЧИНУ ЗАЛИВА, ОСМОТРИТЕ ПОСТРАДАВШУЮ КВАРТИРУ.**

Постарайтесь сфотографировать повреждения: вдруг соседи решат добавить последствий?

**ВАЖНО!**

Если соседи отказываются пускать вас в квартиру, это наверняка неспроста. Возможно, они хотят получить с вас больше, чем имеют право. В этом случае напомните им о недобросовестном поведении, ведущее к необоснованному обогащению (ч. 2, гл. 60, Гражданский Кодекс РФ).

### **2. УБЕДИТЕСЬ, ЧТО В ЗАТОПЛЕНИИ ВИНОВАТЫ ИМЕННО ВЫ.**

Пригласите специалиста из ЖЭКа и независимого эксперта. Возможно, беда случилась из-за прорыва старых труб или некачественно установленной сантехники. Тогда вы невиновны. Правда, это придется доказывать. В случае с изношенными трубами вам надо будет доказать, что вы много раз обращались в ЖЭК с просьбой поменять трубы. Если у вас не сохранялись копии этих обращений, суд потом запросит их из ЖЭКа. В случае с некачественной сантехникой или ее неправильной установкой придется доказать, что виной всему заводской брак или криворукие мастера. Правда, это будет непросто.

**ВАЖНО!**

Сохраняйте все чеки и квитанции за услуги сантехников, неважно, из ЖЭКа они или из другой организации. Только так, если что, можно будет доказать их вину.

### **3. ЕСЛИ ВАС ИЗВЕСТИЛИ О ПРЕДСТОЯЩЕМ ОСМОТРЕ ЗАЛИТОЙ КВАРТИРЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНО ПРИДИТЕ НА НЕГО.**

Неважно, кто осматривает – работники ЖЭКа или независимые эксперты. Это поможет предотвратить завышение ущерба. Если вас не уведомили, но вы знаете об осмотре, вы также можете присутствовать. Если соседи не пускают вас в квартиру, обратитесь за помощью в ЖЭК или к участковому. Впрочем, можно и не суетиться. Потом просто заявите в суде, что соседи не сообщили вам о грядущей оценке ущерба, поэтому у вас есть все основания сомневаться по поводу достоверности указанных сведений. В этом случае суд назначит встречную оценку, и соседи уже не смогут воспрепятствовать вашему присутствию.

### **4. ЕСЛИ ВАША ВИНА ОЧЕВИДНА, ПОСТАРАЙТЕСЬ ДОГОВОРИТЬСЯ С ПОСТРАДАВШЕЙ СТОРОНОЙ.**

Договорившись, составьте соглашение о возмещении ущерба. Причем этот

документ должен быть составлен так, чтобы факт возмещения не вызывал никаких сомнений. Если ущерб погашается денежной компенсацией, в соглашении указывается сумма и удостоверяется факт ее получения потерпевшим. Если вы своими силами и средствами собираетесь отремонтировать поврежденную квартиру, это также прописывается в соглашении, а по окончании ремонта составляется приложение к соглашению, где пострадавшая сторона подтверждает, что ремонтные работы выполнены в полном объеме.

**ВАЖНО!**

Если дело дошло до суда и вам пришлось выплатить энную сумму пострадавшим, возьмите с них расписку о том, что деньги они получили в полном объеме и претензий не имеют.

### **ОБЩАЯ ПАМЯТКА**

- Обязательно сохраняйте все чеки и квитанции. Они позволят максимально точно отразить суммы компенсации, которые вам причитаются либо которые вам необходимо будет компенсировать.
- Не торопитесь устранять следы затопления до окончания суда. Во время разбирательства суд может назначить дополнительную экспертизу, и не одну.
- Оплачивать дополнительные экспертизы, назначенные судом, обязан истец.
- Виновная сторона, как и пострадавшая, имеет право провести независимую экспертизу. Она может проводиться только фирмами, имеющими соответствующую лицензию.
- Ответственность за затопление может нести как собственник, так и наниматель жилья.
- Если хозяин квартиры, откуда хлещет вода, отсутствует, аварийная служба обязана перекрыть воду по всему стояку, и только если через 3 дня хозяин не отыщется, квартиру вправе вскрыть в присутствии полиции.