



Прокуратура Республики Бурятия

## БРОШЮРА: ВОПРОС-ОТВЕТ



серия «Правовое просвещение населения»

## **ВОПРОС: КАК ОПЛАЧИВАТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ВРЕМЕННОМ ОТСУТСТВИИ?**

Ответ: Плата за некоторые коммунальные услуги может быть снижена, если гражданин отсутствует в квартире более пяти дней подряд. Для этого надо обратиться в управляющую организацию, ТСЖ, жилищный кооператив или в ресурсоснабжающую организацию и к региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Перерасчет возможен только при отсутствии приборов учета.

### **Основания для перерасчета платы за коммунальные услуги**

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами (потребители) жилых помещений не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153, ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

При временном, более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета при отсутствии технической возможности его установки, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю коммунальную услугу. Исключение - плата за коммунальные услуги по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п. 86 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ № 354).

Для перерасчета следует обратиться в управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или в ресурсоснабжающую организацию и к региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - исполнитель) с заявлением о перерасчете размера платы за коммунальные услуги с указанием периода временного отсутствия.

### **Требования к заявлению и прилагаемым к нему документам**

Заявление нужно подать до начала периода временного отсутствия или не позднее 30 дней после его окончания (п. 91 Правил).

К заявлению необходимо приложить акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета, а также документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия (п. 92 Правил).

Таковыми документами могут являться (п. 93 Правил):

- 1) копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;
- 2) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;
- 3) проездные билеты, оформленные на имя потребителя, или их копии;
- 4) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного

пробывания или их ко.....,

5) свидетельство о регистрации по месту временного пребывания;

6) справка организации, осуществляющей внесведомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

7) справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания потребителя по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;

8) иные документы, подтверждающие факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Перечень документов является открытым. Главное, чтобы такие документы подтверждали факт и срок отсутствия потребителя и были подписаны (за исключением проездных билетов) уполномоченным лицом выдавшей их организации (индивидуальным предпринимателем), заверены печатью такой организации (при наличии печати), имели регистрационный номер и дату выдачи (п. 94 Правил).

### Порядок перерасчета платы за коммунальные услуги

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству полных календарных дней временного отсутствия потребителя. Не учитываются день отъезда и день возвращения (п. 90 Правил).

Исполнитель делает перерасчет в течение пяти рабочих дней после получения письменного заявления потребителя и документов, подтверждающих его временное отсутствие (п. 91 Правил).

Результаты перерасчета отражаются в очередном платежном документе (п. 97 Правил).

### **ВОПРОС: КОГДА ПЕРЕРАСЧИТЫВАЮТ ПЛАТУ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?**

Плата за коммунальные услуги включает плату за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Плата за коммунальные услуги также включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в таком доме либо способ управления не выбран или не реализован (ч. 4, 5 ст. 154 ЖК РФ).



Размер платы за предоставляемые коммунальные услуги разделяется исходя из показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета за расчетный период, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальной услуги.

Отметим, что норматив потребления газа в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме принимается равным нулю (п. 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306).

Если собственники помещений в МКД не обеспечили установку или введение в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии такой технической возможности), плата за коммунальную услугу на общедомовые нужды рассчитывается с применением повышающих коэффициентов. Аналогичным образом повышается плата при недопуске исполнителя два раза и более в помещение для проверки приборов учета (п. 60(1) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354; п. п. 4 и 26(1) Приложения № 2 к Правилам № 354).

Следует также учитывать, что нормы, устанавливающие повышающие коэффициенты, не должны применяться к домам, на которые не распространяются обязательные требования по установке приборов учета, к примеру ветхим, аварийным, подлежащим сносу или капитальному ремонту (п. 2 Критериев, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 627; Письмо Минстроя России от 03.11.2016 № 36508-ОД/04).

Действующее законодательство предусматривает ряд ситуаций, когда возможен перерасчет коммунальных платежей.

### **Ситуация 1**

Если проверяется состояние приборов учета, с которых потребитель снимает показания, или достоверность показаний приборов, которые потребитель представил для расчета платы за коммунальную услугу.

При проверке может выясниться, что прибор учета находится в исправном состоянии, например пломбы на нем не повреждены, но его показания расходятся с теми, которые потребитель представил для расчета стоимости коммунальной услуги за расчетный период, предшествующий проверке.

В этом случае плата за услугу пересчитывается исходя из показаний прибора учета, которые сняли проверяющие.

После перерасчета может оказаться, что потребитель оплатил услугу не полностью или, наоборот, переплатил за нее. В первом случае он получит требование внести доначисленную плату, а во втором - уведомление об излишне начисленной плате. Обратите внимание на то, что излишне уплаченные суммы вам зачтут при оплате будущих расчетных периодов (п. 61 Правил № 354).

### **Ситуация 2**

Если обнаружено, что нарушен порядок подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам.

О несанкционированном подключении составляется акт, на основании которого потребителю направляется уведомление о необходимости устранения такого подключения и

пересчитывается плата за коммунальную услугу. Потребителю доначислят плату за неучтенную коммунальную услугу исходя из объемов коммунального ресурса. Они рассчитываются как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, до даты его устранения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Если проверяющие не смогут установить дату несанкционированного подключения, то плату доначислят начиная с даты предыдущей проверки прибора учета. Доначисление возможно не более чем за три месяца, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение (п. 62 Правил № 354).

### **Ситуация 3**

Если обнаружено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, находящегося у потребителя, вызвавшее нарушение показателей.

В этой ситуации плата за коммунальные услуги пересчитывается исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Перерасчет производится с даты установления пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, но не ранее чем с даты предыдущей проверки прибора учета и не более чем за три месяца, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное вмешательство (п. 81(11) Правил № 354).

### **Ситуация 4**

Если потребитель, проживающий в жилом помещении, которое не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, временно отлучается на срок более пяти полных календарных дней подряд.

Перерасчет производится по заявлению потребителя. Лицо, предоставляющее коммунальные услуги, пересчитывает плату за них, исходя из количества полных календарных дней отсутствия потребителя. День отъезда и день возвращения домой не учитываются.

По этому основанию не пересчитывается размер платы за отопление, электроснабжение и газоснабжение для целей отопления жилых помещений, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды. Кроме того, плату за услугу по водоотведению пересчитают, только если пересчитывается плата за коммунальную услугу по холодному или горячему водоснабжению (разд. VIII Правил № 354).

## Ситуация 5

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги уменьшается. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, если не докажет, что это произошло вследствие непреодолимой силы или по иным основаниям, предусмотренным законом.

При этом факт непредоставления и (или) ненадлежащего предоставления коммунальных услуг может быть подтвержден любыми средствами доказывания, предусмотренными законом, в том числе показаниями свидетелей, видеозаписями или заключением эксперта (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ; разд. IX Правил № 354; п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22).

## Ситуация 6

Если в жилых помещениях нет индивидуальных приборов учета тепловой энергии или полностью или частично отсутствуют индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета, но имеются коллективные (общедомовые) приборы учета и при этом жилые помещения оборудованы распределителями.

Плата за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а если нет сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год - исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию. При этом размер платы за отопление корректируется один раз в год. На основании данных корректировки плату пересчитывают (п. 53 Правил № 354).

## **ВОПРОС: ЧТО БУДЕТ ЗА НЕОПЛАТУ ИЛИ ПРОСРОЧКУ ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ?**

За коммунальные услуги необходимо своевременно и полностью вносить плату. Плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом или решением общего собрания членов ТСЖ или жилищного кооператива (ч. 1 ст. 153, ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

Законодательство предусматривает следующие последствия в случае неоплаты или просрочки оплаты потребителем коммунальных услуг.

### **1. Начисление пеней за неоплату или несвоевременную оплату коммунальных услуг**

За неоплату или несвоевременную оплату коммунальных услуг предусмотрено начисление пеней в следующем размере (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ; п. 159 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354):

1) за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена, - 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы;

2) за каждый день просрочки начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты - 1/130 ставки рефинансирования Банка России на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы.

#### **Справка. Ставка рефинансирования**

*С 01.01.2016 значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России и с 26.03.2018 составляет 7,25% (Указание Банка России от 11.12.2015 N 3894-У; Информация Банка России от 23.03.2018).*

Таким образом, формула для расчета пеней следующая:

а) за период с 31-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты или по 90-й день в случае неоплаты до 90-го дня:

Пени = Сумма просроченной задолженности x Количество дней просрочки x 1/300 x Ставка рефинансирования на день фактической оплаты;

б) за период с 91-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты:

Пени = Сумма просроченной задолженности x Количество дней просрочки x 1/130 x Ставка рефинансирования на день фактической оплаты.

Увеличение указанных размеров пеней не допускается (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

## **2. Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги**

Правила приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг устанавливаются Правительством РФ и предусматривают право исполнителя, предоставляющего потребителю коммунальные услуги, ограничивать или приостанавливать в установленном порядке подачу потребителю коммунальных ресурсов (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; пп. "д" п. 32 Правил N 354).

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи определенного коммунального ресурса и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги временно прекращается подача определенного коммунального ресурса. Одновременно исполнитель обязан опломбировать соответствующее оборудование, которым пользуется потребитель-должник.

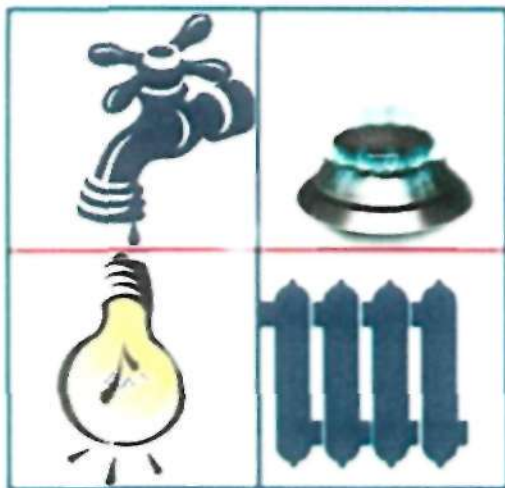
Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг (п. 114 Правил N 354).

Порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальной услуги следующий (если иное не предусмотрено договором о предоставлении коммунальных услуг):

1) исполнитель направляет потребителю предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности в течение 20 дней со дня доставки предупреждения предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем

приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Уведомление потребителя может осуществляться одним из следующих способов (п. 2 (1), пп. "а" п. 119 Правил N 354):



- вручение предупреждения (уведомления) под расписку;

- направление предупреждения (уведомления) по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;

- включение текста предупреждения (уведомления) в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги;

- иным способом, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе посредством передачи сообщения на мобильный телефон, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной

системе ЖКХ либо на официальной странице исполнителя в сети Интернет;

2) если потребитель не погасил задолженность в течение установленного в предупреждении срока, исполнитель при наличии технической возможности ограничивает предоставление указанной в предупреждении коммунальной услуги (пп. "б" п. 119 Правил N 354);

3) если потребитель не погасил задолженность по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги или если отсутствует возможность ввести ограничение предоставления коммунальной услуги, исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения (пп. "в" п. 119 Правил N 354).

#### ***Справка. Неполная оплата коммунальных услуг***

*Под неполной оплатой потребителем одной коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по ее оплате в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за нее (исходя из норматива ее потребления независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа), действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при отсутствии заключенного с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем условий такого соглашения (п. 118 Правил N 354).*

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению



ограничения, прѣ. ановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги потребителем (п. 120 Правил).

### **3. Взыскание задолженности в судебном порядке**

Управляющая компания, ТСЖ или застройщик вправе привлечь стороннюю организацию для ведения претензионно-исковой работы по взысканию с потребителя задолженности по оплате коммунальных услуг (Письмо Минстроя России от 03.03.2016 N 6076-ОД/04; пп. "ж" п. 4 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416).

Кроме того, в случае, если договор на предоставление коммунальных услуг заключен напрямую с поставщиком услуги, он также вправе обратиться в суд с требованием о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг с потребителя.

Если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, не превышает 500 тыс. руб., то результатом рассмотрения требований о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также услуг телефонной связи будет являться вынесение судебного приказа, который одновременно является исполнительным документом. Если вынесение судебного приказа невозможно либо он был отменен, требования рассматриваются в порядке искового, в том числе упрощенного, производства (ч. 1, 2 ст. 121, ст. 122 ГПК РФ; п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22).

В рамках исполнительного производства при отсутствии у потребителя денежных средств взыскание может быть обращено на его имущество (даже если стоимость этого имущества превышает сумму задолженности), а также на заработную плату или иные доходы (гл. 8, 11 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ; п. 16 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016).

Если сумма задолженности превышает 30 000 руб. или задолженность свыше 10 000 руб. не уплачена по истечении двух месяцев со дня окончания срока для добровольного исполнения требований исполнительного документа, судебный пристав-исполнитель может вынести постановление о временном ограничении на выезд должника из РФ (п. 15 ч. 1 ст. 64, п. 3 ч. 1, ч. 2 ст. 67 Закона N 229-ФЗ).

### **4. Обращение наймодателя в суд с иском о выселении нанимателя**

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

В случае удовлетворения иска в решении суда о выселении нанимателя и членов его семьи указывается конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи. Предоставляемое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания, быть по размеру не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека, располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования (п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

## ВОПРОС: ЧТО ДЕЛАТЬ В СЛУЧАЕ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ С ПЛАТЯМИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?

С момента возникновения права собственности на жилое помещение у собственника помещения возникает обязанность по внесению платы за такое помещение и коммунальные услуги (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ; п. 1 ст. 131 ГК РФ).

При этом плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает (ч. 2, 4 ст. 154 ЖК РФ):

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт. Следует учитывать, что для ряда категорий граждан предусматривается компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт (ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ; ч. 14 ст. 17 Закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ);

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

По общему правилу новый собственник квартиры не отвечает по долгам предыдущего, поскольку обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг лежит на каждом собственнике (ст. 210 ГК РФ).

Исключения составляют взносы на капитальный ремонт. Так, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением случаев, когда предыдущим собственником помещения является РФ, субъект РФ или муниципальное образование (публичное образование) (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

**Примечание.** Если вы погасили (полностью или частично) задолженность по взносам на капитальный ремонт прежнего собственника - публичного образования, вы имеете право обратиться с заявлением о перерасчете и возврате уплаченных денежных средств или зачете их в счет будущих платежей (Письмо Министра России от 01.09.2017 N 31284-АЧ/06).

Обязательства предыдущего собственника по оплате коммунальных услуг могут быть переведены на нового собственника лишь посредством совершения сделки - перевода долга. Данная сделка требует волеизъявления нового собственника и без него не может быть совершена (п. п. 1, 2 ст. 391 ГК РФ).

В связи с этим, если у предыдущего собственника осталась задолженность по оплате коммунальных услуг, в договоре купли-продажи квартиры и акте приема-передачи желательно указать, что эта задолженность покупателю не передается.

При возникновении требований оплатить задолженность по коммунальным платежам

за квартиру реком уем придерживаться следующего алгоритма.

**Шаг 1. Запросите справку из УК, ТСЖ или ЖК о состоянии задолженности по коммунальным услугам**

Справку можно запросить самостоятельно в УК, ТСЖ или ЖК либо попросить предыдущего собственника ее представить.

Если УК, ТСЖ или ЖК начали осуществлять управление домом позже даты регистрации права собственности продавца, следует запросить справки о состоянии задолженности от предыдущих организаций, ответственных за оказание коммунальных услуг.

**Шаг 2. Направьте уведомление в УК, ТСЖ или ЖК о перемене собственника квартиры**

О смене собственника недвижимого имущества (квартиры) желательно уведомить организацию, ответственную за оказание коммунальных услуг, в письменной форме, приложив при этом копию договора купли-продажи и свидетельство о регистрации права собственности.

**Шаг 3. Уведомьте бывшего собственника о предъявлении к вам требований о погашении задолженности**

Если вы еще не обращались к предыдущему собственнику, уведомьте его о предъявлении к вам требований об уплате коммунальных платежей за период, когда вы собственником не являлись. Возможно, он погасит свою задолженность в добровольном порядке.

**ВОПРОС: ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ВАС ЗАТОПИЛИ?**

Если ваша квартира или имущество, находящееся в квартире, пострадали в результате затопления (пожара), вы вправе рассчитывать на полное возмещение причиненного вреда (п. 1 ст. 1064 ГК РФ).

Для получения полного возмещения причиненного вам имущественного вреда рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.



**Шаг 1. По возможности узнайте причину затопления и устраните ее**

Причиной затопления может быть, например, невыключенный кран у соседней сверху или прорыв батареи отопления. Рекомендуем вам незамедлительно связаться в таком случае с соседями и известить их о случившемся.

**Шаг 2. Сообщите в управляющую организацию или ТСЖ о случившемся и попросите составить акт о заливе квартиры**

Акт о заливе квартиры является важным документом, в котором фиксируется факт затопления, описываются повреждения квартиры и указывается виновное лицо (если его можно установить при осмотре помещения). К примеру, если затопление произошло в результате неисправности внутридомовых инженерных систем, которые, вне зависимости от расположения их внутри квартиры или за ее пределами, относятся к общему имуществу многоквартирного дома, виновником может являться управляющая компания либо иное лицо, выполняющее обязанности по содержанию общего имущества (п. 13 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016).

Если залив возник по вине подрядной организации, привлеченной региональным оператором для проведения капитального ремонта, ответственность за причиненный ущерб перед собственниками многоквартирного дома несет региональный оператор соответствующего субъекта (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ; Определение Верховного Суда РФ от 20.06.2017 N 6-КГ17-4).

Перед обращением в управляющую организацию или ТСЖ рекомендуем провести фотосъемку нанесенного ущерба для подтверждения своей позиции в дальнейшем.

### ***Шаг 3. Определите размер причиненного вреда***

В порядке досудебного урегулирования спора вы можете самостоятельно определить размер причиненного вреда и предложить виновному лицу возместить его добровольно (п. 1 ст. 1064 ГК РФ). Согласие виновного лица на добровольное возмещение вреда необходимо отразить в письменном соглашении, в котором также следует оговорить размер, порядок и сроки возмещения и указать ответственность сторон за нарушения обязательств по соглашению (ст. 421 ГК РФ).

В случае отказа виновного лица удовлетворить ваши требования добровольно примите меры для определения размера ущерба и его документального подтверждения. Для этого обратитесь к независимому оценщику для заключения договора о проведении оценки имущественного вреда и согласуйте с оценщиком день осмотра квартиры. Не позднее чем за три дня до осмотра уведомьте виновное лицо о дате и времени осмотра квартиры оценщиком путем направления телеграммы или иным способом, который можно подтвердить документально.

По результатам осмотра оценщик подготовит заключение (отчет) о размере причиненного ущерба в связи с затоплением квартиры.

Если и при таких обстоятельствах виновное лицо отказывается урегулировать спор в досудебном порядке, готовьте исковое заявление.

### ***Шаг 4. Подготовьте документы для обращения в суд***

Необходимо составить исковое заявление и приложить к нему следующие документы (ст. ст. 131, 132 ГПК РФ):

- 1) свидетельство о праве собственности на квартиру;
- 2) акт о затоплении квартиры;

3) заключение (отчет) о размере ущерба;

4) доказательство отправки ответчику телеграммы (уведомления) о проведении оценки имущественного вреда;

5) квитанцию об уплате госпошлины;

6) копию искового заявления для ответчика.

Указанные документы представляются в суд в копиях, кроме квитанции об уплате госпошлины. Оригиналы документов представляются суду для обозрения непосредственно в судебном заседании.

### ***Шаг 5. Подайте исковое заявление и необходимые документы в суд***

Исковое заявление подается в суд по месту нахождения ответчика. Если цена иска превышает 50 000 руб., то обращайтесь в районный суд, если не превышает - то в мировой (пп. 5 п. 1 ст. 23, ст. 24 ГПК РФ). Размер госпошлины рассчитывается в порядке, установленном пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ.

Исковое заявление и иные документы можно подать в электронном виде на официальном сайте суда при наличии технической возможности для этого в суде. Особенности подачи документов через Интернет рекомендуем уточнить в суде (ч. 1.1 ст. 3, ч. 1.1 ст. 35 ГПК РФ; ч. 4 ст. 12 Закона от 23.06.2016 N 220-ФЗ).

### ***Шаг 6. Примите участие в судебном заседании и получите решение суда***

В течение пяти дней со дня поступления искового заявления суд решает, принять ли его к производству, назначает предварительное заседание, а впоследствии - судебное разбирательство (ст. 133 ГПК РФ).

В удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению, а также исходя из разумной степени достоверности размера подлежащих возмещению убытков (п. 1 ст. 15 ГК РФ; п. 9 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016).

Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если оно не было обжаловано. Обжаловать решение можно в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме (ст. 209, ч. 2 ст. 321 ГПК РФ).

Для разрешения судебного спора вам может потребоваться квалифицированная юридическая помощь специалиста, а в случае представления ваших интересов в суде - нотариальная доверенность на представителя. При удовлетворении иска суд по вашему ходатайству может полностью или частично взыскать с ответчика в вашу пользу судебные расходы, в том числе расходы на оплату услуг представителя (ст. ст. 185, 185.1 ГК РФ; ч. 2 ст. 53, ч. 1 ст. 98, ч. 1 ст. 100 ГПК РФ; п. п. 2, 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1).

### **Шаг 7. Обратитесь к судебному приставу-исполнителю**

В случае неисполнения ответчиком решения суда в добровольном порядке следует получить в канцелярии суда исполнительный лист и передать его судебным приставам с заявлением о возбуждении исполнительного производства (ст. 428 ГПК РФ; ч. 1 ст. 30 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).



***Прокуратура Республики Бурятия***  
***Телефон дежурного прокурора: 8(3012) 21-44-98***