**Залив по вине Фонда капремонта**

Капитальный ремонт многоэтажного дома – мероприятие довольно масштабное. Поэтому в ходе него нередки непредвиденные обстоятельства в виде заливов и протечек. В большинстве случаев виновными оказываются Фонд капитального ремонта или подрядчики, которые не обеспечили необходимую защиту кровли от внешних факторов на период ремонтных работ. Однако нередки случаи, когда происходит **залив по вине ФКР после капремонта.**

*Прежде чем рассматривать правовые стороны вопроса в таких ситуациях, следует дать определение организации «фонд капитального ремонта». ФКР представляет собой некоммерческую структуру, которая осуществляет сбор денежных средств с жителей для оплаты капитального ремонта многоквартирных домов. Такие фонды существуют во всех субъектах страны. Они могут обслуживать как один многоэтажный дом, так и целый город. К примеру, в Москве существует всего один ФКР – Департамент капремонта Москвы.*

Основные сложности в судебных тяжбах с ФКР основаны на том, что каждый из участников процесса пытается снять с себя вину и переложить ее на другого. Так, ФКР обвиняет подрядчика в некачественном выполнении работ. В свою очередь, в роли подрядчика иногда выступает фирма-однодневка, которой на момент разбирательств может уже и не существовать. Как вести себя в случае, когда **затопило квартиру после капремонта**? Куда обращаться? На кого жаловаться? Все эти вопросы будут рассмотрены в этой статье.

**Первые действия при заливе по вине ФКР**

Что делать при заливе квартиры? **При заливе Фондом капитального** ремонта сначала следует обесточить квартиру и постараться сохранить материальные ценности от повреждения водой. Для этого нужно отключить подачу электроэнергии в распределительной коробке, которая находится, как правило, в коридоре. В квартире следует накрыть полиэтиленовой пленкой мебель, технику, одежду, убрать в сухое место документы. Если пол покрыт ламинатом или паркетом, их также рекомендуется накрыть водонепроницаемым материалом.

Для чего это делается? В первую очередь эти действия помогут снизить размер ущерба. Важно понимать, что при разбирательстве ФКР будет всячески снижать размер ущерба, поэтому лучше это сделать заранее.

После того как первые меры приняты, необходимо вызвать аварийную бригаду мастеров. Сделать это можно через единую службу диспетчеров. Или (в крайнем случае) через экстренную службу «112». Пока бригада едет, следует осуществить фотофиксацию ущерба, т.е. сфотографировать все участки квартиры, которые пострадали от залива.

Следующий этап – уведомление управляющей компании о заливе с крыши дома. В роли управляющей компании могут выступать ТСЖ, ТСН или жилищный кооператив. Представители УК обязаны приехать по вызову и написать акт с указанием причин затопления и приблизительный объем ущерба.

***Здесь важно знать****, что УК обязана составить соответствующий акт в первые 12 часов при виновности УК в заливе. В иных ситуациях срок составления акта может быть до трех суток. Отсчет начинается с момента звонка пострадавшего в аварийную службу.*

Оценка ущерба после залива оформляется в произвольной форме, но с обязательным указанием таких данных:

1. Описание повреждений жилья.
2. Сведения о повреждениях имущества.
3. Сведения о владельцах недвижимости.
4. Сведения о нанимателях, если квартира находится в аренде.
5. Сведения о виновнике залива.
6. Сведения о представителях УК.
7. Дата оформления акта.

На документе должна быть проставлена печать УК. Акт подписывается представителем УК, виновником подтопления и пострадавшим лицом.

***Важный момент****: необходимо проконтролировать полное описание повреждений в акте обследования. Сотрудники УК могут отметить только крупные повреждения квартиры и оставить без внимания испорченные предметы мебели, технику и другие элементы интерьера. Если представитель УК отказывается составить подробный акт, необходимо направить уведомление о подтоплении, в котором должна быть указана дата осмотра. Уведомление направляется в форме телеграммы в УК. Далее необходимо направить жалобу в жилищную инспекцию, к которой должна прилагаться копия телеграммы. Если УК и жилищная инспекция не реагируют на жалобу, разрешается самостоятельное составление акта.*

Составить самостоятельно жалобу в жилищную инспекцию или акт о **заливе ФКР ‒** задача не из простых. Человеку далекому от подобных споров придется изучить массу правовых актов и правил. Именно поэтому в случае залива квартиры по вине Фонда капремонта все-таки стоит воспользоваться услугами специалистов. Это поможет сэкономить и время, и нервы.

**Как самостоятельно оформить акт о заливе**

Если УК отказывается проводить осмотр места залива, и пострадавшим принято решение о самостоятельном оформлении акта о последствиях залива квартиры, необходимо действовать следующим образом:

1. Направить телеграмму в УК, в которой должен быть указан факт залива, адрес пострадавшей квартиры, сведения о владельце, дата подтопления. Телеграмма с бумажным или электронным уведомлением о вручении направляется в УК.
2. Сфотографировать все повреждения помещения и предметов интерьера.
3. Оформить акт о последствиях залива, в котором должны поставить подписи соседи. В акте необходимо указать, что УК отказалась составлять акт. В интернете можно найти и скачать бланк акта.
4. Обратиться к эксперту, который не имеет отношения к ФКР или УК и оценит повреждения, определит причины залива.

На практике самостоятельное оформление акта о заливе квартиры часто осуществляется с ошибками. В результате этого суд отказывает в целом ряде требований. К примеру, пострадавшие в акте не указали повреждения мебели, ковров и техники. В итоге судом требование о взыскании стоимости этого имущества не было удовлетворено. Поэтому к оформлению акта необходимо отнестись с максимальной внимательностью. Даже если составлением акта занимается УК, важно, чтобы все повреждения были в нем указаны.

Вот список наиболее частых ошибок при составлении акта, которые встречаются на практике:

1. Неправильно указаны данные владельца квартиры или виновника подтопления.
2. Указаны не все вещи и предметы, пострадавшие от подтопления.
3. В акте нет подписи виновника залива (или отметки об отказе виновника ставить подпись).
4. В акте нет подписи представителей УК, членов комиссии, печати УК.
5. Даты залива указаны неверно.

***Важно понимать****, что акт о последствиях залива является одним из основных документов в суде, поэтому любые недочеты в нем могут создать серьезные трудности. Перед подписанием необходимо внимательно изучить содержание акта, а лучше отдать его на изучение юристам, имеющим опыт в данной сфере.*

Помимо этого, существует практика, когда оформляется два акта о последствиях потопления. Один, как и положено, в первые 12 часов, а следующий ‒ спустя 10-12 дней. Этого срока достаточно для того, чтобы скрытые повреждения дали о себе знать. К примеру, если протечка пошла по стенам, то велика вероятность того, что вода повредит кладку, которая со временем начнет осыпаться или плесневеть.

**Независимый оценщик**

Понятно, что УК будет всячески пытаться снизить размер ущерба при составлении акта, поэтому необходимо обратиться к эксперту. Рекомендуется проводить обследование помещения не ранее, чем спустя три дня после подтопления. Этого срока хватит для того, что выявить все последствия и не упустить ни одного из них при составлении акта. На осмотре должны обязательно присутствовать представители УК. Их необходимо уведомить за три и более рабочих дня до даты обследования. Уведомить можно с помощью телеграммы с бумажным или электронным уведомлением о вручении.

Оценщик должен иметь специальное образование и числиться членом СРО. После обследования квартиры он обязан составить подробный отчет о нанесенном вреде. Если УК не признает своей вины в заливе, то рекомендуется воспользоваться услугами строительно-технических экспертов. Они проводят обследование не только пострадавшего помещения, но и коммуникаций, и места, откуда произошла протечка, если это залив из чердака технического помещения.

Как выбрать оценщика? При выборе специалиста необходимо тщательно изучить его портфолио, отзывы в интернете. Кроме того, можно запросить у него информацию по делам, в которых он уже принимал участие, и результаты этих процессов.

***Еще один важный момент,*** *о котором необходимо знать жильцам при потоплении жилья: можно не заказывать независимого оценщика и экспертизу. В ходе судебного процесса судом может быть проведена экспертиза. При этом в акте о подтоплении указываются все возможные виновники. Но стоимость судебной экспертизы гораздо выше, нежели услуг независимых экспертов, а оплата ее может возлагаться на пострадавшую сторону. Именно поэтому такой вариант стоит исключить и все-таки обратиться к экспертам до суда.*

Договор с оценщиком и свидетельства об оплате его услуг (квитанции, чеки) следует сохранить, т. к. эти суммы также можно взыскать с виновника подтопления.

**Претензия**

После того как все отчеты готовы, можно направлять претензию по заливу в ФКР. Для этого составляется письменная претензия с требованием об оплате материального ущерба, к ней прилагается копия отчета оценщика. Все это отправляется заказным письмом с описью вложения и бумажным уведомлением о вручении. Если же в акте указываются возможные виновники, то подобное письмо направляется всем лицам, указанным в акте.

***Важно!*** *В подобных делах претензия не является обязательной, но ее наличие позволит снизить риск судебных проволочек. Иногда отсутствие таковой становится причиной отрицательного решения суда в деле о возмещении материального вреда. Рекомендуется также воспользоваться консультацией юриста по заливу.*

Нередки случаи, когда ФКР предлагает возместить нанесенный ущерб, но в меньшем объеме. Пострадавшая сторона в этом случае может согласиться на **возмещение ущерба Фондом капитального ремонта**, если стоимость ремонта невысока. Кроме того, если повреждения от залива незначительны, то пострадавшей стороне будет намного выгоднее, чтобы ремонт в квартире делала сама УК. В этом случае экономия будет существенной. Однако если в помещении сделан дорогостоящий ремонт с использованием материалов класса люкс или премиум, то доверять ремонтные работы УК не стоит.

**Иск в суд**

Если ФКР отказался или проигнорировал претензию, то придется направлять иск о заливе квартиры в суд. Здесь есть правило:

1. Если сумма ущерба меньше 50 тыс. руб., то иск следует направлять мировому судье.
2. Если ущерб выше 50 тыс. руб., то иск подается в районный суд.

Иск подается в судебный участок по месту пребывания ответчика. Если виновники не выявлены, а в акте указаны потенциальные, то в иске отмечаются они все, а иск направляется в суд по месту пребывания одного из ответчиков.

**Сроки**

Длительность процесса в суде зависят от нескольких факторов:

1. Загруженность суда.
2. Необходимость проведения дополнительной судебной экспертизы.
3. Готовность ответчика к сотрудничеству.

Относительно последнего пункта следует отметить, что если ответчиком является Фонд капитального ремонта, то высока вероятность, что дело затянется на долгий срок. ФКР, как правило, старается оттянуть сроки вынесения постановления. Для этого юристы фонда заявляют ходатайства обо всех возможных экспертизах.

Судебные тяжбы с ФКР – это довольно сложный и длительный процесс. Часто ФКР представляют опытные адвокаты, которые специализируются именно на этих делах. В споре между владельцами жилья и ФКР не применяются статьи, защищающие права потребителей, т. к. нет договора между сторонами процесса. Довольно часто истцы, которые пытаются самостоятельно защитить свои права в суде, остаются ни с чем. ФКР может вводить в заблуждение участников процесса, делать акцент на тех фактах, которые говорят в их пользу. В свою очередь, пострадавшая сторона, имея все необходимые доказательства, может просто потерять нить в хитросплетениях доводов ФКР. Именно поэтому рекомендуется воспользоваться услугами опытных юристов, которые смогут противостоять юристам ФКР, составить правильно иск, собрать доказательную базу.

