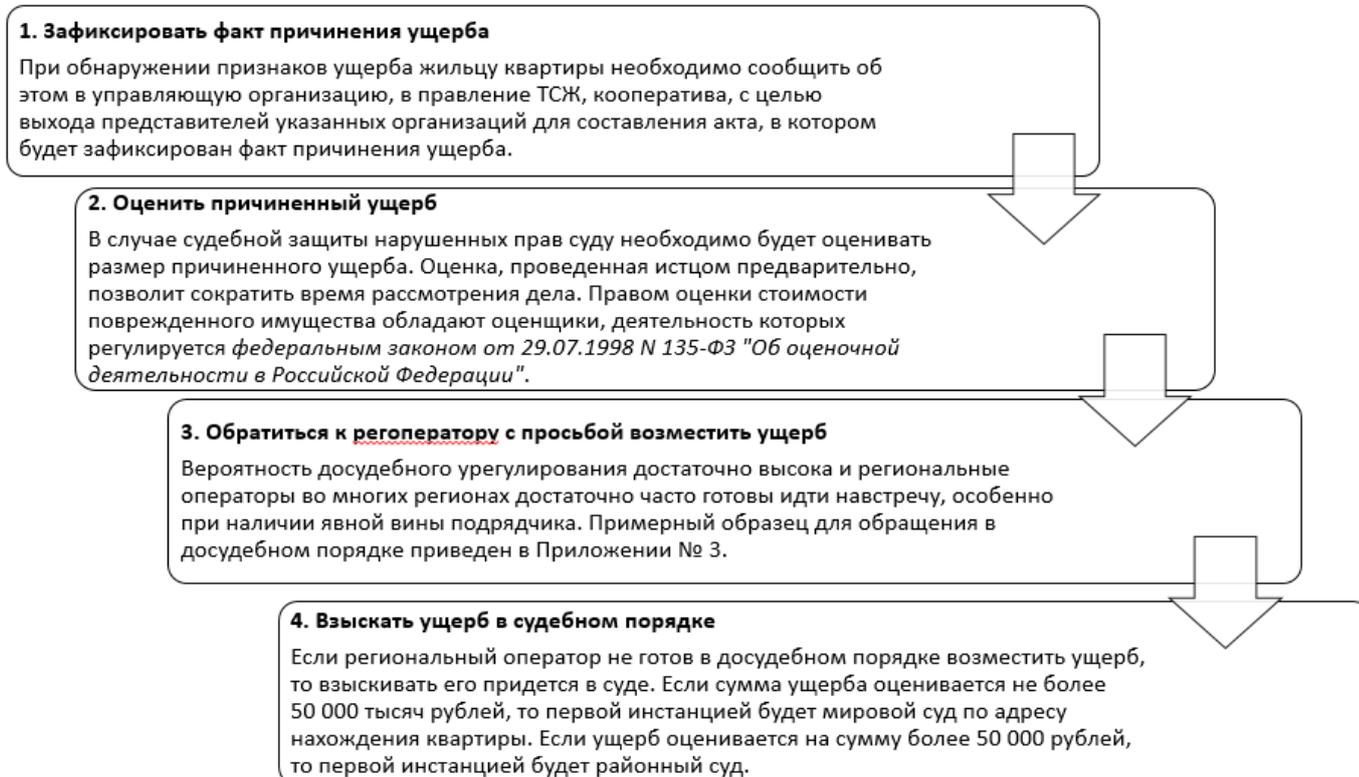


### 3. Досудебный порядок урегулирования вопросов возмещения вреда

Учитывая положительные для пострадавших собственников решения судов, можно указать на действия, которые нужно совершить, чтобы обеспечить наиболее благоприятный для собственника исход:



То есть, сначала сразу же необходимо сообщить о случившемся в свою управляющую организацию (правление ТСЖ, кооператив). С целью фиксации происшествия и его последствий сотрудник УК обязан посетить место «аварии» и составить акт осмотра с описанием последствий. Если управляющая организация отказывается, настаивайте на посещении и знайте, что управляющая организация обязана зафиксировать все случаи повреждений имущества в МКД. Если по какой-то причине УК не пришла и не составила акт, или в случае если жильцы управляют домом непосредственно, жильцам достаточно самостоятельно составить подобный документ в произвольной форме, где будет описано, что произошло, последствия происшествия, с указанием адреса дома, даты, приблизительного времени происшествия и подписать акт с участием двух соседей.

Также сразу необходимо сообщить о случившемся местным властям и региональному оператору. Если информационный щит о производстве работ установлен, то на нем должна быть информация о контактных данных подрядчика и регионального оператора. Если щита нет и нет возможности найти координаты регионального оператора самостоятельно, то в таком случае

достаточно сообщить о случившемся в местную администрацию, так как именно ей в любом случае придется принимать участие в приемке работ.

Представители регионального оператора часто сами присутствуют при составлении акта и, как правило, они в курсе происходящего на объектах. Вопросы возмещения в такой ситуации можно выяснить сразу, узнав о порядке, сроках обращения и сроках принятия решений по обращениям о причиненном ущербе.

Жилищный кодекс определяет обязанность регионального оператора **отвечать перед собственниками** *«за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями» (Жилищный кодекс, часть 6 статьи 182), нести ответственность за причиненные убытки».* Учитывая установленные законом обязательства, представители регионального оператора довольно часто идут навстречу пострадавшим жителям и находят способы договориться без судебных разбирательств.

В случае если предложенных компенсаций явно недостаточно, или в случае игнорирования претензий, рекомендуется направить письменное обращение в адрес регионального оператора с кратким описанием случившегося, своими претензиями с приложением акта осмотра либо его копии и своими контактными данными для возможности оперативной связи.

Особенности переписки с органами власти изложены в практическом пособии Центра «Народная экспертиза» по признанию домов аварийными в главе 5<sup>5</sup> и могут применяться к переписке с региональным оператором в полном объеме.

Однако попытки взыскать с регионального оператора размер причиненного ущерба в суде не всегда приводят к положительному для собственника пострадавшей квартиры решению. Показательным может быть пример судебной тяжбы, в ходе которой собственник просил взыскать с регионального оператора сумму причиненного ущерба, моральный вред и штраф на основании закона «О защите прав потребителей». В ходе судебного разбирательства выяснилось, что сам собственник не платил взносы на капитальный ремонт. Суд первой инстанции полностью отказал в удовлетворении исковых требований. В обоснование доводов суд опирался на положения части 5 статьи 178 Жилищного кодекса,<sup>6</sup> которая в отличие от статьи 188, предусматривает возмещение причиненных убытков в размере **уплаченных собственником взносов.**

Этот случай показателен тем, что суд может применять по своему усмотрению либо положения статьи 188, либо статьи 178, и решающим фактором можно назвать дисциплинированность самого собственника по

<sup>5</sup> <http://narexpert.ru/centr-nezavisimogo-monitoringa-ispolneniya-ukazov-prezidenta-rossijskoj-federacii-narodnaya-ekspertiza-onf-razrabotal-posobie-po-priznaniyu-mnogokvartirnyx-domov-avarijnymi/>

<sup>6</sup> Жилищный кодекс, часть 5 статьи 178: 5. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению *в размере внесенных взносов* на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.



внесению платежей. Взносы приобретают новое качество своеобразной «страховки» от вынесения судом подобных решений, когда возмещение ущерба ставится в зависимость от того оплачивал ли их собственник квартиры.

В такой ситуации самым простым способом защиты от вынесения подобных решений судами, является регулярная оплата взносов. Если к моменту проведения работ, особенно на внутридомовых инженерных системах водоснабжения, отопления, водоотведения, а для жителей верхних этажей в том числе и при ремонте крыши, накопилась задолженность, то самым разумным шагом видится оплата суммы задолженности. Сумма, подлежащая оплате, как правило, содержится в квитанции, поэтому сложностей как оплатить долг возникнуть не должно.

Вторым способом, который может существенно упростить жизнь владельцев квартир в домах, в которых намечены работы по капремонту, может быть страхование квартиры, имущества в квартире, внутриквартирного ремонта. Сегодня множество страховых компаний предлагают широкий выбор вариантов страхования с самым разным набором предложений, из которых владельцы жилья могут выбрать любое. В случае наступления страхового случая страховая компания возместит ущерб в пределах страховой суммы.

Как же быть нанимателям и членам их семей, проживающих в неприватизированных квартирах по договорам социального найма, в случае причинения ущерба квартире и имуществу в результате проведения работ по капремонту, организованному региональным оператором, особенно если оказывается, что муниципалитет не платил взносы?<sup>7</sup> В этой ситуации возмещение может быть взыскано непосредственно с причинителя вреда, то есть с подрядчика, проводившего работы, на основании *статей 15 и 1064 Гражданского кодекса*.

---

<sup>7</sup> Платежная дисциплина муниципальных властей: по итогам 2 квартала 2016 года муниципальные власти оплатили немногим более половины от начисленных региональным оператором сумм - 54 % в среднем по России.

