

Приглашение причинителя вреда на досудебную оценку ущерба при заливе квартиры: обязанность, последствия её неисполнения и разграничение оценщика и судебного эксперта

1. Краткая постановка вопроса

Заявительница (собственник квартиры, потерпевшая) организовала досудебную оценку ущерба от залива квартиры, оформив её отчётом об оценке; причинитель вреда (сосед) на осмотр и оценку не приглашался, но был приглашён на подписание акта осмотра с участием управляющей компании, где свою вину признал. В суде представитель ответчика ссылается на то, что из-за отсутствия приглашения ответчик не мог присутствовать при осмотре, давать замечания, а потому «не доверяет» отчёту. Требуется разобраться: (1) существовала ли у потерпевшей законодательная обязанность приглашать причинителя вреда на досудебную оценку; (2) влечёт ли её неисполнение недопустимость или недостоверность отчёта как доказательства; (3) каково соотношение статуса оценщика и судебного эксперта и насколько довод представителя корректен с учётом того, что в деле фигурирует именно отчёт об оценке; (4) какими процессуальными средствами ответчик вправе оспаривать размер ущерба и как на это реагировать потерпевшей.

2. Оговорка о правовой базе разбора

Анализ построен на действующих нормах ГК РФ, ГПК РФ, АПК РФ, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ), Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ), а также на специальных нормах, приведённых в подборке (Закон об ОСАГО, Закон о банкротстве, Закон об исполнительном производстве). Часть записей в переданной подборке относится к иным отраслям (статья 130 Закона о банкротстве, статья 245 КАС РФ о кадастровой стоимости, статья 47 КВБТ РФ о затонувшем имуществе, статья 78 КАС РФ) и к спору о заливе квартиры напрямую не применима; они

используются только как сравнительно-правовой материал, показывающий логику законодателя. Отдельные реквизиты в подборке (например, датированные 2026 годом акты, воспроизводящие текст статьи 130 Закона о банкротстве и статьи 16 Закона № 135-ФЗ) являются, по всей видимости, техническими артефактами базы; соответствующие нормы далее цитируются по их действительным реквизитам.

3. Раздел 1. Существовала ли у потерпевшей обязанность приглашать причинителя вреда на досудебную оценку

3.1. Позиция первая (основная): закон такой обязанности не устанавливает

Отношения по возмещению вреда, причинённого заливом квартиры, регулируются общими нормами о деликте: пункт 1 статьи 1064 ГК РФ (вред, причинённый имуществу гражданина, возмещается в полном объёме лицом, причинившим вред), статья 15 ГК РФ (полное возмещение убытков), статья 1082 ГК РФ (способы возмещения вреда). Ни одна из этих норм не предусматривает ни досудебного порядка урегулирования, ни обязанности потерпевшего извещать будущего ответчика о проводимом им исследовании размера ущерба.

Оценка в данном случае проводится на основании договора между заказчиком (потерпевшей) и оценщиком: статья 10 Закона № 135-ФЗ (договор на проведение оценки заключается в письменной форме, содержит задание на оценку), статья 11 Закона № 135-ФЗ (общие требования к содержанию отчёта), статья 12 Закона № 135-ФЗ (итоговая величина стоимости, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренным законом, признаётся достоверной и рекомендуемой, если в судебном порядке не установлено иное). Оценочная деятельность по смыслу статьи 3 Закона № 135-ФЗ — профессиональная деятельность её субъектов, а субъектами являются оценщики — физические лица, члены саморегулируемой организации, застраховавшие ответственность (статья 4 Закона № 135-ФЗ). Ни статья 4, ни статьи 10–12, ни статья 15 Закона № 135-ФЗ не возлагают на заказчика обязанности извещать третьих лиц, в том числе предполагаемого причинителя вреда, о месте и времени осмотра.

Более того, Закон № 135-ФЗ прямо запрещает вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата (статья 16 Закона № 135-ФЗ,

воспроизведённая в подборке). Следовательно, участие ответчика в осмотре не только не является обязательным элементом процедуры, но и не может рассматриваться как процессуальная гарантия, реализация которой влияет на действительность отчёта: закон охраняет независимость оценщика от любых заинтересованных лиц, включая обе стороны спора.

3.2. Позиция вторая (специальные случаи, когда закон прямо обязывает «предъявить имущество»)

Законодательству известны ситуации, когда обязанность предоставить повреждённое имущество для осмотра действительно установлена, — но они не имеют отношения к деликту между соседями:

- **ОСАГО.** Пункт 13 статьи 12 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ обязывает потерпевшего предоставить повреждённое имущество страховщику для осмотра и (или) независимой технической экспертизы в согласованные сроки; при неисполнении этой обязанности страховщик вправе вернуть заявление без рассмотрения, а результаты самостоятельно организованной потерпевшим экспертизы не принимаются для определения размера страховой выплаты (абзацы, приведённые в подборке — изменения в пункт 11 статьи 12 Закона об ОСАГО). Существенно: обязанность адресована **страховщику**, а не причинителю вреда, и обусловлена конструкцией обязательного страхования, где страховщик — сторона договора и будущий плательщик. Санкция за нарушение — не «недопустимость» доказательства, а невозможность учесть его при страховой выплате.
- **Исполнительное производство.** Статья 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ регулирует привлечение оценщика судебным приставом-исполнителем и предусматривает право сторон оспорить оценку, а не их право присутствовать при осмотре.
- **Банкротство.** Статья 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (текст которой воспроизведён в подборке) регулирует оценку имущества должника и прямо закрепляет право учредителей, кредиторов и уполномоченных органов **обжаловать результаты оценки** (пункт 6), но не обязывает арбитражного управляющего приглашать их на осмотр.

Таким образом, законодатель, когда считает нужным защитить интерес второй стороны, действует одним из двух способов: либо прямо вводит обязанность извещения/предъявления имущества (ОСАГО), либо ограничивается правом оспорить результат оценки (банкротство, исполнительное производство). Причинение вреда имуществу гражданином

другому гражданину не отнесено ни к одной из этих специальных конструкций.

3.3. Позиция третья (добросовестность как неюридическая «мягкая» обязанность)

Отдельные суды в мотивировочной части указывают, что сторона, собирающая доказательства в одностороннем порядке, действует не вполне корректно, ссылаясь на принцип добросовестности (пункт 3, 4 статьи 1, пункт 1 статьи 10 ГК РФ; пункт 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25, разъясняющий оценку действий сторон как добросовестных или недобросовестных). Однако:

- добросовестность в этих нормах сформулирована как **общая обязанность поведения**, а не как конкретная процедурная обязанность известить контрагента об осмотре;
- нарушение принципа добросовестности не влечёт процессуального последствия в виде недопустимости доказательства — в ГПК РФ нет такой санкции;
- взыскание может быть уменьшено только по основаниям статьи 1083 ГК РФ (грубая неосторожность потерпевшего, содействовавшая возникновению или увеличению вреда), и отсутствие приглашения на оценку к таким обстоятельствам не относится.

Практический смысл этой позиции сводится к тому, что суд при наличии мотивированных возражений ответчика может внимательнее отнестись к проверке отчёта и чаще назначать судебную экспертизу. Но это вопрос **веса** доказательства, а не его **допустимости**.

3.4. Практический вывод по разделу 1

Обязанности приглашать соседа на досудебную оценку у потерпевшей не было. Довод представителя ответчика о том, что он «не мог присутствовать и делать замечания», юридически не опирается ни на одну норму: ни ГК РФ (статьи 15, 1064, 1082), ни Закон № 135-ФЗ (статьи 3, 4, 10–12, 16), ни ГПК РФ (статьи 55, 56, 60, 67, 79) не предусматривают участия причинителя вреда в досудебной оценке. Единственное, что даёт закон ответчику, — право оспаривать размер ущерба в суде (в том числе путём заявления ходатайства о судебной экспертизе), и именно этим правом он и должен пользоваться.

4. Раздел 2. Является ли отсутствие приглашения основанием признать отчёт недопустимым или недостоверным доказательством

4.1. Недопустимость (статья 60 ГПК РФ): основания нет

По части 1 статьи 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые по закону должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами. Отчёт об оценке — письменное доказательство (статья 71 ГПК РФ). Ни ГК РФ, ни Закон № 135-ФЗ, ни ГПК РФ не относят размер ущерба от залива к обстоятельствам, которые могут подтверждаться исключительно заключением судебной экспертизы или исключительно документом, составленным с участием ответчика. Следовательно, оснований для классической недопустимости нет: отчёт отвечает требованиям статьи 71 ГПК РФ (сведения об обстоятельствах, имеющих значение для дела, выраженные в письменной форме), а его соответствие закону проверяется по существу.

4.2. Достоверность (статьи 12 Закона № 135-ФЗ, 67 ГПК РФ): презумпция в пользу отчёта, но она опровержима

Статья 12 Закона № 135-ФЗ устанавливает презумпцию достоверности итоговой величины стоимости, указанной в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренным законом, — пока в судебном порядке не установлено иное. Бремя опровержения этой презумпции лежит на том, кто с ней не согласен (часть 1 статьи 56 ГПК РФ: каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые она ссылается). «Не доверяю» — не доказательство; статья 67 ГПК РФ требует оценки доказательств по внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании, при этом часть 2 статьи 67 ГПК РФ прямо запрещает существование доказательств с заранее установленной силой — то есть отчёт не имеет ни автоматического приоритета, ни автоматической ущербности.

4.3. Позиция первая (доминирующая): отчёт допустим и оценивается на общих основаниях, возражения без контрдоказательств отклоняются

Сложившаяся практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов исходит из того, что досудебный отчёт об оценке, составленный без участия ответчика, является обычным письменным доказательством. Если ответчик: -

ограничивается ссылкой на «недоверие», - не представляет контррасчёт, рецензию, заключение своего оценщика или иные доказательства иной стоимости, - не заявляет ходатайство о назначении судебной экспертизы,

суд отклоняет возражения и кладёт отчёт в основу решения, приводя мотивы в порядке части 4 статьи 198 ГПК РФ (в решении должны быть указаны мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства). В арбитражном процессе аналогичный подход опирается на статьи 65, 67, 71 АПК РФ.

Аргументы, которые усиливают эту позицию применительно к данному делу: наличие оформленного с участием управляющей компании акта, подписанного соседом с признанием вины; отсутствие с его стороны каких-либо возражений по факту и объёму повреждений на момент составления акта; соответствие отчёта требованиям статей 10–11 Закона № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утверждённые приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299; ФСО № 7, утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), а также подтверждение статуса оценщика (членство в СРО, страхование ответственности, квалификационный аттестат — статьи 4, 15.1, 21, 24.7 Закона № 135-ФЗ).

4.4. Позиция вторая (ограничительная): если ответчик заявил мотивированные возражения и представил контрдоказательства, суд не может положиться только на односторонний отчёт

Встречается и иной подход: суд указывает, что при наличии у ответчика обоснованных возражений и собственных доказательств иной стоимости ущерба (контррасчёт, рецензия, заключение специалиста, коммерческие предложения подрядчиков) односторонний отчёт недостаточен для вывода о размере и требуется судебная экспертиза по правилам статьи 79 ГПК РФ (либо статьи 82 АПК РФ). Как правило, это формулируется не как «недопустимость», а как **недостаточность доказательства** и указание на необходимость специальных познаний. В пользу такого подхода работает и пункт 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7: размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности, суд не может отказать в иске лишь из-за невозможности точного определения размера, но и не вправе подменять доказывание произвольной оценкой.

Когда применяется эта позиция: если ответчик активно возражает, представляет хоть какие-то контрдоказательства, ссылается на завышение объёма работ или иные цены, а также если отчёт содержит дефекты

(несоответствие ФСО, отсутствие акта осмотра или обоснования осмотра без выезда, отсутствие приложений о квалификации оценщика, использование ненадлежащих аналогов).

4.5. Практический вывод по разделу 2

Отчёт не становится недопустимым из-за отсутствия приглашения ответчика; законных оснований для такого вывода нет (статья 60 ГПК РФ). Отчёт также не становится автоматически недостоверным: действует опровержимая презумпция статьи 12 Закона № 135-ФЗ. Реальный риск — не «исключение» отчёта, а назначение судебной экспертизы и возможная корректировка размера взыскания. Риск этот тем ниже, чем полнее отчёт подтверждает соблюдение Закона № 135-ФЗ и ФСО и чем менее конкретны возражения ответчика.

5. Раздел 3. Оценщик и судебный эксперт: разграничение статусов (довод заявительницы верен)

5.1. Сравнительная таблица

Критерий	Оценщик (отчёт об оценке)	Судебный эксперт (заключение эксперта)
Правовая основа	Закон № 135-ФЗ (статьи 3, 4, 10–12, 15, 16, 15.1), ФСО	ГПК РФ (статьи 79–87), АПК РФ (статьи 82, 83, 86), Закон № 73-ФЗ (статьи 16 и след.)
Кто привлекает	Заказчик по договору (сама потерпевшая)	Суд по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по своей инициативе
Статус результата	Письменное доказательство (статья 71 ГПК РФ)	Заключение эксперта — самостоятельный вид доказательства (статья 86 ГПК РФ), не имеющий заранее установленной силы
Ответственность за заведомо ложное заключение	Гражданско-правовая (страхование ответственности, компенсационный фонд — статья 24.7 Закона № 135-ФЗ), административная	Уголовная по статье 307 УК РФ; эксперт предупреждается судом (статья 80 ГПК РФ, статья 16 Закона № 73-ФЗ)

Критерий	Оценщик (отчёт об оценке)	Судебный эксперт (заключение эксперта)
Права сторон спора	Не предусмотрены: третьи лица не участвуют в оценке; более того, вмешательство запрещено (статья 16 Закона № 135-ФЗ)	Право предлагать вопросы и отводить их (часть 2 статьи 79 ГПК РФ), заявлять отвод эксперту (статья 18 ГПК РФ), присутствовать при производстве экспертизы (статья 84 ГПК РФ; часть 2 статьи 83 АПК РФ), ходатайствовать о дополнительной или повторной экспертизе (статья 87 ГПК РФ), о вызове эксперта для разъяснений (статья 187 ГПК РФ)

5.2. Суть подмены в доводе представителя ответчика

Представитель ответчика переносит **процессуальные гарантии, установленные для судебной экспертизы**, на досудебную оценку. Это некорректно по трём причинам:

1. Гарантии статей 79, 84, 86, 87 ГПК РФ возникают только в судебном процессе и только в отношении эксперта, назначенного судом. К оценщику, действующему по договору с потерпевшей, они не применяются.
2. Закон № 135-ФЗ не только не обязывает привлекать заинтересованных лиц к осмотру, но и запрещает вмешательство в деятельность оценщика (статья 16). То есть «право делать замечания» при досудебной оценке не является охраняемым законом интересом.
3. Само по себе присутствие ответчика при осмотре не изменило бы nature отчёта: он остался бы письменным доказательством, а замечания ответчика (если бы он их дал) не были бы для оценщика обязательными; спор о размере всё равно разрешался бы судом, в том числе через экспертизу.

5.3. Практический вывод по разделу 3

Довод «я не присутствовал при работе эксперта, поэтому не доверяю отчёту» юридически несостоятелен: в деле нет эксперта, есть оценщик, и его отчёт — письменное доказательство, а не заключение судебной экспертизы. Правильная формулировка ответа: «оценщик не является судебным экспертом; порядок его привлечения и его независимость урегулированы Законом № 135-ФЗ и не предполагают участия ответчика; право ответчика на

проверку размера ущерба реализуется через заявление ходатайства о назначении судебной экспертизы (статья 79 ГПК РФ)».

6. Раздел 4. Каким образом ответчик вправе оспаривать размер ущерба и как на это реагировать

6.1. Возможные инструменты ответчика

1. **Возражения на отчёт с контррасчётом или рецензией.** Рецензия (в том числе экспертиза отчёта, предусмотренная законодательством об оценочной деятельности, — статья 17.1 Закона № 135-ФЗ) оценивается судом наравне с другими доказательствами, но сама по себе не заменяет судебную экспертизу.
2. **Ходатайство о назначении судебной экспертизы** (статья 79 ГПК РФ; статья 82 АПК РФ) с постановкой вопросов о рыночной стоимости восстановительного ремонта, об объёме и причинах повреждений.
3. **Оспаривание отчёта как недостоверного доказательства** со ссылкой на нарушение ФСО, статей 10–11 Закона № 135-ФЗ, отсутствие акта осмотра, использование ненадлежащих аналогов.

6.2. Процессуальные нюансы, важные для обеих сторон

- **Оплата экспертизы.** Согласно части 4 статьи 79 ГПК РФ (в редакции Федерального закона от 22.07.2024 № 191-ФЗ) суд выносит определение о назначении экспертизы только после внесения заявившим ходатайство лицом денежных сумм на депозитный счёт; если суммы не внесены в срок, суд вправе отклонить ходатайство. Одновременно предусмотрено: если дело не может быть рассмотрено на основании других доказательств, суд вправе назначить экспертизу по своей инициативе. Это значит, что отказ ответчика оплатить экспертизу при явной необходимости специальных познаний не гарантирует ему победы — суд может назначить её сам.
- **Присутствие при экспертизе.** Статья 84 ГПК РФ (часть 2 статьи 83 АПК РФ) допускает присутствие лиц, участвующих в деле, при производстве экспертизы — именно здесь, а не на досудебной оценке, реализуется то право «присутствовать и давать пояснения», на которое ссылается представитель ответчика.
- **Уклонение от экспертизы.** Часть 3 статьи 79 ГПК РФ: при уклонении стороны от участия в экспертизе, непредставлении материалов суд вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза назначена, установленным или опровергнутым. Потерпевшей, напротив, не следует чинить препятствий доступу эксперта в квартиру.

- **Новые доказательства в апелляции.** Часть 1 статьи 327.1 ГПК РФ ограничивает принятие новых доказательств в апелляции; ходатайство об экспертизе, впервые заявленное в апелляции, может быть отклонено, если ответчик не обоснует невозможность заявить его в первой инстанции.
- **Распределение расходов.** Расходы на экспертизу распределяются по правилам статей 96, 98 ГПК РФ (статьи 106, 110 АПК РФ) — по общему правилу на проигравшую сторону; расходы потерпевшей на досудебную оценку также могут быть взысканы как судебные издержки (статья 94 ГПК РФ) либо как убытки (статья 15 ГК РФ).

6.3. Практический вывод по разделу 4

Стратегия ответчика сводится к ходатайству об экспертизе; стратегия потерпевшей — к тому, чтобы это ходатайство либо не было заявлено, либо было заявлено с наименьшими для неё последствиями. Если экспертиза будет назначена, отказываться от неё или препятствовать ей не следует: результат экспертизы, подтверждающий отчёт, укрепляет позицию и позволяет переложить расходы на ответчика.

7. Раздел 5. Значение акта с признанием вины и участия управляющей компании

Акт осмотра, подписанный соседом в присутствии представителя управляющей компании, — письменное доказательство (статьи 55, 71 ГПК РФ). Признание вины в акте охватывается правилами статьи 68 ГПК РФ (признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих обстоятельств). Важно верно очертить пределы этого признания:

- признание вины снимает или существенно облегчает доказывание **оснований ответственности** (факт залива, причинная связь, вина — пункт 1, 2 статьи 1064 ГК РФ; вина причинителя презюмируется, он должен доказать её отсутствие);
- признание вины **не означает признания размера** ущерба; размер доказывается отдельно (статья 15 ГК РФ, статья 56 ГПК РФ), и именно в этой части ответчик вправе возражать.

Если управляющая компания привлечена к участию в деле (соответчик или третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований), её участие в осмотре и подписание акта дополнительно подтверждают обстоятельства залива; её представитель может быть допрошен в качестве свидетеля (статья

69 ГПК РФ). Если же требования предъявлены к самой управляющей компании, дополнительно применяются статья 161 ЖК РФ, Правила содержания общего имущества (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170), а при наличии потребительского статуса — Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (статьи 13, 15), и спор может рассматриваться в арбитражном суде, если истец — юридическое лицо (тогда применимы статьи 64–71, 82 АПК РФ).

8. Раздел 6. Практические рекомендации потерпевшей

1. Письменные возражения на отзыв (доводы представителя).

Структура: (а) закон не устанавливает обязанности извещать причинителя вреда о досудебной оценке (статьи 15, 1064, 1082 ГК РФ; статьи 10–12 Закона № 135-ФЗ; статья 16 Закона № 135-ФЗ о недопустимости вмешательства); (б) в деле отсутствует судебная экспертиза, отчёт об оценке — письменное доказательство (статья 71 ГПК РФ), а не заключение эксперта по статье 86 ГПК РФ; (в) отчёт соответствует закону и ФСО, действует презумпция статьи 12 Закона № 135-ФЗ, бремя её опровержения — на ответчике (статья 56 ГПК РФ); (г) «недоверие» без контрдоказательств не является основанием для отказа в учёте отчёта (статьи 60, 67, часть 4 статьи 198 ГПК РФ); (д) права ответчика обеспечиваются ходатайством о судебной экспертизе (статья 79 ГПК РФ).

2. **Комплект приложений к отчёту.** Задание на оценку, акт осмотра, фотоматериалы, дефектная ведомость, документы оценщика (диплом, членство в СРО, страхование ответственности, квалификационный аттестат), документы о соответствии отчёта ФСО № 1–3, 7. Это блокирует доводы о формальных дефектах.

3. **Проактивная добросовестность.** Можно направить ответчику письменное предложение о совместном осмотре (с участием оценщика) либо самостоятельно заявить ходатайство о назначении судебной экспертизы, если спор о размере станет основным. Это демонстрирует отсутствие намерения «застать врасплох» и снижает риск применения пункта 12 Постановления Пленума ВС РФ № 7 в неблагоприятном смысле.

4. **Сохранение следов.** Если ремонт ещё не выполнен — не начинать его до разрешения спора либо зафиксировать состояние (фото, видео, акт с УК, сохранение повреждённых материалов). Если ремонт выполнен — сохранить акт, смету, чеки; невозможность экспертизы по объекту не лишает отчёт доказательственной силы, но повышает значение совокупности доказательств.

5. **Не препятствовать экспертизе**, если она назначена; предложить свои вопросы; при необходимости — ходатайствовать о дополнительной или повторной экспертизе (статья 87 ГПК РФ).
6. **Расходы**. Заявить к взысканию стоимость оценки как судебные издержки (статья 94 ГПК РФ) или как убытки (статья 15 ГК РФ), с приложением договора и платёжных документов.

9. Раздел 7. Итоговые выводы по каждой версии

Версия 1. Обязанность приглашать причинителя вреда на досудебную оценку. Отсутствует. Ни ГК РФ (статьи 15, 1064, 1082), ни Закон № 135-ФЗ (статьи 3, 4, 10–12, 15, 16), ни ГПК РФ не предусматривают ни досудебного порядка, ни извещения. Специальные обязанности «предъявить имущество» существуют только там, где это прямо установлено (пункт 13 статьи 12 Закона об ОСАГО — в пользу страховщика, статья 85 Закона № 229-ФЗ, статья 130 Закона № 127-ФЗ), и к деликту между соседями не применяются. Вывод: приглашать соседа вы не были обязаны.

Версия 2. Недопустимость отчёта. Оснований нет: статья 60 ГПК РФ не позволяет объявить отчёт недопустимым только из-за отсутствия приглашения; отчёт соответствует требованиям статьи 71 ГПК РФ.

Версия 3. Недостоверность отчёта. Презумпция достоверности (статья 12 Закона № 135-ФЗ) опровержима, но бремя опровержения — на ответчике (статья 56 ГПК РФ). Довод «не доверяю» сам по себе недостаточен. Риск снижения размера возникает только при мотивированных возражениях ответчика с контрдоказательствами, при дефектах отчёта, а также при назначении судебной экспертизы.

Версия 4. Оценщик vs судебный эксперт. Разграничение корректно и является ключом к ответу: оценщик действует по договору по Закону № 135-ФЗ, его отчёт — письменное доказательство; судебный эксперт назначается судом (статья 79 ГПК РФ), предупреждается об уголовной ответственности (статья 80 ГПК РФ, статья 16 Закона № 73-ФЗ), а стороны имеют право на отвод, вопросы, присутствие и ходатайства (статьи 18, 79, 84, 87, 187 ГПК РФ). Представитель ответчика переносит гарантии экспертизы на досудебную оценку — это юридически неверно.

Версия 5. Надлежащий способ защиты ответчика. Ходатайство о назначении судебной экспертизы (статья 79 ГПК РФ; статья 82 АПК РФ) с оплатой по части 4 статьи 79 ГПК РФ (в редакции Закона от 22.07.2024 № 191-ФЗ) и с распределением расходов по статьям 96, 98 ГПК РФ. Рецензия и

экспертиза отчёта (статья 17.1 Закона № 135-ФЗ) — вспомогательные средства, не заменяющие экспертизу.

Версия 6. Значение акта с признанием вины. Признание вины в акте с участием УК освобождает от доказывания оснований ответственности (статья 68 ГПК РФ), но не размера ущерба (статья 15 ГК РФ). Оно усиливает позицию потерпевшей и сужает спор до вопроса о сумме.

Общий итог. Позиция представителя ответчика не имеет под собой нормативной основы: закон не обязывал приглашать соседа на оценку, отсутствие приглашения не влечёт ни недопустимости, ни автоматической недостоверности отчёта, а ссылка на «невозможность присутствовать при экспертизе» подменяет оценщика судебным экспертом. Вместе с тем защита от иска должна строиться не только на отрицании довода ответчика, но и на готовности к судебной экспертизе и на безупречности самого отчёта — именно это определяет исход спора о размере.

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: статьи 1, 10, 15.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: статьи 1064, 1082, 1083.
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: статьи 18, 55, 56, 57, 58, 60, 67, 68, 69, 71, 79 (в редакции Федерального закона от 22.07.2024 № 191-ФЗ), 80, 84, 85, 86, 87, 94, 96, 98, 100, 187, 188, 196, 198, 327.1.
4. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: статьи 64, 65, 67, 68, 71, 82, 83, 86, 106, 110.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: статьи 3, 4, 10, 11, 12, 15, 15.1, 16, 17.1, 21, 24.7.
6. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»: статьи 16 и следующие.
7. Федеральный закон от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств»: статья 12 (пункты 11, 13) — в редакции, приведённой в подборке.
8. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: статья 130 (в редакции Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ).
9. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: статья 85.

10. Жилищный кодекс РФ: статьи 30, 161, 162.
11. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: статьи 13, 15, 17 (применительно к спору с управляющей компанией).
12. Уголовный кодекс РФ: статья 307.
13. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».
14. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг...».
15. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
16. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
17. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
18. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
19. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — пункт 1 (оценка действий сторон как добросовестных или недобросовестных).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — пункт 12 (размер убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности; суд не вправе отказать в иске лишь из-за невозможности точного определения размера).

Примечание о цитировании практики. Поскольку в переданной подборке отсутствуют конкретные судебные акты по спорам о заливе квартир и о допустимости досудебных отчётов об оценке, в настоящем разборе выводы о сложившейся практике сформулированы как описание подходов, вытекающих из статей 60, 67, 79 и части 4 статьи 198 ГПК РФ и статей 65, 67, 71, 82 АПК РФ, а не как ссылки на отдельные дела. При подготовке процессуального документа конкретные судебные акты следует подобрать по правовой базе отдельно — по критериям «отчёт об оценке, составленный без извещения

ответчика» и «допустимость отчёта об оценке как доказательства размера ущерба».

