

Кто отвечает за залив квартир нижних этажей, если при запуске отопления сорвало кран на радиаторе

1. Краткая постановка вопроса

В квартире на 5-м этаже в день подачи отопления сорвало кран на радиаторе в кухне; в результате залиты квартиры 4-го и 3-го этажей. Требуется определить: (а) к кому в первую очередь обращаться (в аварийном и в последующем, «претензионном» порядке) самому пользователю квартиры, чтобы зафиксировать аварию и не остаться единственным ответчиком; (б) кто является надлежащим ответчиком по требованию о возмещении вреда — собственник квартиры, управляющая организация (ТСЖ/ЖСК), ресурсоснабжающая (теплоснабжающая, теплосетевая) организация или подрядчик; (в) относится ли сорванный кран к общему имуществу многоквартирного дома (далее — МКД) или к внутриквартирному оборудованию, и как это предопределяет границу ответственности; (г) в каком порядке и в какие сроки фиксировать факт залива, причину аварии и размер ущерба. Ниже разобраны все существенные версии — каждая отдельно, с обоснованием, ссылками на нормы и с практическим выводом; там, где судебная практика расходится, приведены обе позиции и условия их применения.

2. Исходная правовая квалификация

Ситуация — классический внедоговорный деликт из причинения вреда имуществу (залив), регулируемый главой 59 ГК РФ, осложнённый элементами жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей.

- Основная норма: **ст. 1064 ГК РФ** — вред, причинённый имуществу гражданина, возмещается в полном объёме лицом, причинившим вред. При этом абзац второй п. 1 ст. 1064 ГК РФ прямо допускает возложение законом обязанности возмещения вреда **на лицо, не являющееся причинителем вреда**, а абзац третий (в редакции Федерального закона от 28.11.2011 № 337-ФЗ, см. также ст. 4 Федерального закона о внесении изменений в

Градостроительный кодекс РФ — источник б) — установление законом обязанности выплатить компенсацию сверх возмещения вреда.

- Презумпция вины причинителя: **п. 2 ст. 1064 ГК РФ** — причинитель освобождается от возмещения, только если докажет отсутствие своей вины. Разъяснение — **п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25**: бремя доказывания отсутствия вины лежит на причинителе вреда, вина предполагается, пока не доказано обратное.
- Объем возмещения: **ст. 15 ГК РФ** (полное возмещение убытков), **п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7** (размер убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности; при невозможности точного расчёта — с учётом принципов справедливости и соразмерности).
- Специальные «жилищные» нормы: **ст. 36, 39, 161, 162 ЖК РФ**; **Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491** (далее — Правила № 491); **Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354** (далее — Правила № 354).
- Потребительский аспект: **Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»** (ст. 4, 14, 15, 29, 31), применяемый к отношениям с управляющей организацией в части, не урегулированной специальными нормами (**п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17**).

Ключевая особенность именно вашего случая: авария произошла **в момент первого пуска отопления**, то есть в период, когда вся ответственность за исправность и готовность системы лежит на обслуживающей организации и теплоснабжающей организации, а не на жильце. Это существенно смещает вероятный центр ответственности в сторону управляющей организации.

3. Неотложные действия: к кому обращаться в первую очередь

3.1. Первый адрес — аварийно-диспетчерская служба управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК)

Обращаться нужно **немедленно и именно в аварийно-диспетчерскую службу (АДС)** той организации, которая управляет домом (сведения — на информационных стендах в подъезде, в квитанции, в ГИС ЖКХ).

Основание: **ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ** — управляющая организация отвечает перед собственниками за надлежащее содержание общего имущества и за качество коммунальных услуг; **п. 42 Правил № 491** — управляющие организации несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

Что требовать по телефону: 1. Зарегистрировать заявку с указанием точного времени обращения. 2. Прибыть для аварийного отключения стояка отопления и составления акта. 3. Сообщить фамилию, должность принявшего заявку и номер заявки (записать!).

Дополнительно заявку следует дублировать письменно (журнал заявок АДС, электронная почта, ГИС ЖКХ, личный кабинет) — это лишает УК возможности утверждать, что обращения не было.

3.2. Параллельно — ресурсоснабжающая (теплоснабжающая/теплосетевая) организация и ЕДДС

Если по описанию видно, что авария связана с **пуском теплоносителя** (гидроудар, превышение давления/температуры на вводе), необходимо одновременно уведомить теплоснабжающую организацию и, при необходимости, единую дежурно-диспетчерскую службу муниципалитета (телефон 112). Основание: **ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, ст. 2, 15, 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Правила организации теплоснабжения в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808** (в том числе акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности).

Смысл: граница ответственности между УК и РСО определяется **актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности**. Показания о параметрах теплоносителя (давление, температура на вводе в дом в момент пуска) хранятся у РСО, и запросить их нужно как можно раньше — потом они могут «потеряться».

3.3. Пострадавшие соседи

Немедленно связаться с собственниками/жильцами квартир 4 и 3 этажей, предложить **совместный осмотр и составление общего акта**, вести фото- и видеосъёмку вместе с ними. Это одновременно:

- снижает риск последующих преувеличений ущерба;
- обеспечивает вам свидетелей, подтверждающих, что вода шла именно из-за сорванного крана, и что кран сорвало в момент пуска отопления.

3.4. Страховщик

Если есть полис страхования имущества либо страхования гражданской ответственности перед третьими лицами — уведомить страховщика немедленно (**ст. 929, 930, 943, 961 ГК РФ**). Пропуск срока уведомления лишает права на выплату.

3.5. Государственные органы — если УК уклоняется

- **Государственная жилищная инспекция** — жалоба на ненадлежащее содержание общего имущества и на непредоставление акта (**ст. 20 ЖК РФ**, Положение о государственном жилищном надзоре, утв. постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493). Повод для привлечения УК к ответственности по **ст. 7.22 КоАП РФ** (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов) и по **ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ** (управление МКД с нарушением лицензионных требований).
- **Роспотребнадзор** — в части коммунальной услуги ненадлежащего качества.
- **Прокуратура, орган местного самоуправления** — как дополнительный канал воздействия.

3.6. Чего делать категорически нельзя

- **Не выбрасывать и не ремонтировать сорванный кран** — это главное вещественное доказательство причины аварии; сохранить его в том виде, в котором он соскочил, вместе с остатками уплотнений, резьбы, осколками.
- **Не подписывать акт с формулировкой о вашей вине** («в результате самовольной установки», «по вине собственника») без возражений. Если подписываете — вносите письменную оговорку: «Причину аварии считаю невыясненной, требуется техническая экспертиза. С актом в части установления моей вины не согласен».
- **Не устранять последствия до осмотра** (иначе будет утрачен объём доказательств и спор о размере ущерба).

3.7. Первые действия в хронологическом порядке (сводно)

1. Перекрыть (при возможности) отсечную арматуру; вызвать АДС УК — немедленно.
2. Параллельно уведомить РСО/ЕДДС — немедленно.
3. Сохранить сорванный кран и его детали; до приезда представителей — фото/видео.
4. Обеспечить доступ в квартиру представителям УК и пострадавшим для осмотра, участвовать в составлении акта.

5. Связаться с соседями, договориться о совместном осмотре и оценке.
6. Письменно запросить в УК копии: акта о заливе, выписки из журнала заявок АДС, договора управления, акта разграничения балансовой принадлежности, документов о подготовке дома к отопительному периоду (акт опрессовки/промывки/наладки, акт и паспорт готовности).
7. Уведомить страховщика.
8. Заказать независимую техническую экспертизу причины аварии и отчёт об оценке ущерба.

4. Версия 1. Ответчиком является управляющая организация

4.1. Правовое обоснование

- **Ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ:** управляющая организация несёт ответственность перед собственниками помещений за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества.
- **П. 42 Правил № 491:** управляющие организации отвечают за надлежащее содержание общего имущества.
- **П. 5, 6, 10, 11, 13 Правил № 491:** содержание общего имущества включает в себя в том числе техническое обслуживание внутридомовых систем отопления, проведение осмотров, подготовку к сезонной эксплуатации.
- **Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290** (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД), **п. 18** — работы по содержанию system теплоснабжения (отопления): испытания на прочность и плотность (опрессовка), промывка, наладка, устранение неисправностей, регулировка.
- **Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170** (далее — Правила № 170), раздел 5 — требования к техническому обслуживанию и ремонту систем центрального отопления, подготовке их к отопительному периоду.
- **Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утв. приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115** — требования по проведению испытаний, промывок, заполнению и пуску систем отопления.
- **Правила оценки готовности к отопительному периоду, утв. приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103** — акт готовности и паспорт

готовности МКД к отопительному периоду; отсутствие паспорта готовности — самостоятельное доказательство ненадлежащей подготовки.

- **Ст. 1068 ГК РФ** — если запуск отопления производили работники УК (слесарь, техник), ответственность за причинённый ими при исполнении трудовых обязанностей вред несёт УК.

4.2. Существо обвинения

Если вред возник из-за **гидравлического удара, резкого (неотрегулированного) заполнения системы, превышения давления внутридомовой системы, отсутствия опрессовки и промывки перед сезоном, отсутствия контроля за запорной арматурой,** — причиной является ненадлежащее исполнение УК обязанностей по содержанию общего имущества, и ответственность лежит на ней.

Ключевой аргумент: **п. 2 ст. 1064 ГК РФ** — УК сама должна доказать, что её вины нет. Доказать «нулевую» вину при сорванном кране в день пуска системы очень трудно: по общему правилу именно запуск системы неподготовленной/без регулировки и порождает такие аварии.

4.3. Практический вывод

Это основная и наиболее вероятная версия. Обращение в первую очередь — в УК. Требование к УК строится как требование потребителя (Закон № 2300-1) — с моральным вредом (ст. 15 Закона № 2300-1) и штрафом 50 % (п. 6 ст. 13 Закона № 2300-1, п. 46 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17), со освобождением от госпошлины (п. 3 ст. 17 Закона № 2300-1; подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ) и по выбору истца подсудностью (ст. 17 Закона № 2300-1, ст. 29 ГПК РФ).

5. Версия 2. Ответчиком является ресурсоснабжающая (теплоснабжающая/теплосетевая) организация

5.1. Правовое обоснование

- **Ст. 2, 15, 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»** — обязанности теплоснабжающей (теплосетевой) организации по соблюдению режимов теплоснабжения и параметров теплоносителя.

- **Правила организации теплоснабжения, утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808** — акт разграничения балансовой принадлежности определяет границу ответственности.
- **Ст. 1064 ГК РФ, ст. 401 ГК РФ** — общие основания ответственности.
- **Приложение № 1 к Правилам № 354** — требования к качеству коммунальной услуги по отоплению, в том числе по бесперебойности и параметрам.

5.2. Когда версия применяется

Если будет доказано, что в момент пуска **на вводе в дом** параметры теплоносителя (давление, температура) превышали допустимые, либо пуск произведён без соблюдения режима заполнения системы (что и дало гидроудар). Тогда причиной является действие (бездействие) РСО, а не УК.

Доказывается это: - режимными картами и суточными ведомостями параметров теплоносителя у РСО (запрашиваются через суд — **ст. 57 ГПК РФ**); - заключением судебной технической экспертизы (**ст. 79 ГПК РФ**); - актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (копия должна быть у УК).

5.3. Практический вывод

Как самостоятельный ответчик РСО выступает **только при доказанном превышении параметров на границе ответственности**. На практике по искам о заливах при пуске отопления РСО привлекается как соответчик — суды часто отказывают ей в иске, указывая, что авария произошла во внутридомовой системе, а не на сетях РСО. Поэтому направлять претензию только в РСО рискованно: можно потерять время. Разумно привлекать РСО соответчиком, а основное требование адресовать УК.

6. Версия 3. Ответчиком является собственник (наниматель) квартиры, в которой сорвало кран

6.1. Правовое обоснование

- **Ст. 210 ГК РФ** — собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества.
- **Ч. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ** — собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и, если это не противоречит закону, обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская

бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей.

- **Ст. 678 ГК РФ** — наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии (для нанимателя по договору социального найма — дополнительно ст. 67, 68 ЖК РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25).
- **Ст. 25, 26 ЖК РФ** — переустройство жилого помещения (в том числе замена/перенос отопительных приборов и запорной арматуры, если это требует изменения проектной схемы) допускается только по согласованию с органом местного самоуправления.
- **Правила № 170, п. 1.7.1 и последующие** — переоборудование жилых помещений допускается после получения соответствующих разрешений.

6.2. Когда версия применяется

1. Если сорванный кран — **внутриквартирное оборудование**, установленное после первого отключающего устройства (см. раздел 9 ниже), и по проекту дома он не входил в состав общего имущества.
2. Если кран (или радиатор) был **установлен или заменён самовольно**, без согласования, либо заменён на несертифицированный/несоответствующий проекту (например, шаровой кран вместо предусмотренного проектом типа арматуры; радиатор, не рассчитанный на параметры системы).
3. Если кран вышел из строя **из-за износа, ненадлежащего содержания жильцом** (ссадины резьбы при попытке самостоятельного вмешательства, некачественная подмотка, «подтекание», о котором знали и не устраняли).
4. Если собственник в момент пуска отопления **самовольно вмешивался в систему** (перекрывал/открывал краны, спускал воздух через кран Маевского, разбирал соединения).

6.3. Практический вывод

Для вас эта версия — та, которую нужно **опровергать**. Практические шаги:

- сохранить кран и резьбовое соединение для экспертизы;
- ходатайствовать о судебной технической экспертизе с вопросами: «Является ли сорванный кран частью общего имущества МКД?», «Каков дефект: производственный, эксплуатационный (гидроудар/превышение давления) или износ?», «Связан ли срыв крана с действиями собственника или с параметрами теплоносителя (режимом пуска)?»;
- если кран менялся ранее по договору с УК или по её предписанию — истребовать соответствующие документы (заявку, акт, договор подряда).

Тогда ответственность за качество работ ложится на исполнителя (**ст. 1064, 1068 ГК РФ**).

Важно: если экспертиза установит, что кран является частью общего имущества (первое отключающее устройство/элемент внутридомовой системы отопления), а несанкционированных вмешательств не было, — версия вашей вины разрушается полностью, и ответчиком становится УК.

7. Версия 4. Ответчиком является подрядная организация, привлечённая УК

7.1. Правовое обоснование

- **Ст. 1064 ГК РФ** — прямая ответственность причинителя вреда.
- **Ст. 1068 ГК РФ** — если вред причинён работником юридического лица (или по договору подряда исполнитель работ действовал в интересах заказчика как его «работник» в смысле ст. 1068 ГК РФ), отвечает это юридическое лицо.
- **Ст. 1081 ГК РФ** — право регресса.

7.2. Когда применяется

Если УК заключила договор подряда на подготовку дома к отопительному сезону (промывку, опрессовку, наладку, пуск) со сторонней организацией, и авария вызвана действиями её работников.

Юридически важно: **перед потерпевшим (соседями) отвечает, как правило, УК** — именно она является лицом, обязанным по закону содержать общее имущество (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ), а не подрядчик. Подрядчик привлекается УК в порядке регресса. Иногда суды признают надлежащим ответчиком непосредственно подрядчика, если он по акту разграничения принял на себя эксплуатационную ответственность за конкретные работы.

7.3. Практический вывод

Для вас как причинителя это резервная линия: доказав, что работы по пуску системы выполняла подрядная организация УК и её действия (резкий запуск, неверная наладка) привели к гидроудару, вы перекладываете ответственность на подрядчика и/или УК. Запрашивайте у УК договор подряда и акты выполненных работ.

8. Версия 5. Солидарная ответственность нескольких лиц

8.1. Правовое обоснование

- **Ст. 1080 ГК РФ** — лица, совместно причинившие вред, отвечают перед потерпевшим солидарно; суд по заявлению потерпевшего вправе возложить ответственность в долях.
- **Ст. 322-325 ГК РФ** — солидарные обязательства и регресс.
- **Ст. 1081 ГК РФ** — обратное требование (регресс) между солидарными должниками.

8.2. Когда применяется

На практике иски по заливам часто предъявляются одновременно к УК и РСО (а иногда и к собственнику) — до выяснения причины аварии в ходе судебной экспертизы. Суд, установив, что причина — ненадлежащий пуск на стороне РСО при отсутствии подготовки системы на стороне УК, возлагает солидарную ответственность либо в определённых долях.

8.3. Практический вывод

Тактика «заявляем иск к обоим и ходатайствуем об экспертизе» существенно снижает риск «не тех» ответчиков: при замене ненадлежащего ответчика (ст. 41 ГПК РФ) и при привлечении соответчика (ч. 3 ст. 40 ГПК РФ) вы защищены от потери времени на переоформление иска.

9. Ключевой вопрос: кран на радиаторе — общее имущество или внутриквартирное оборудование?

Это водораздел всей ответственности. Здесь существует **две конкурирующие позиции**, и то, какая из них применима, зависит от вида крана, проекта дома и документов по разграничению.

9.1. Позиция «широкая»: кран и радиатор — общее имущество, отвечает УК

Обоснование: - **П. 6 Правил № 491:** в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, **обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры**, коллективного (общедомового) прибора учёта тепловой энергии, а также другого

оборудования, расположенного на этих сетях. - **Ч. 1 ст. 36 ЖК РФ**: общее имущество — это в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД **за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения**. - **П. 5 Правил № 491**: в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы, по которым подаются коммунальные ресурсы.

Условия применения: кран смонтирован в составе внутридомовой системы отопления по проекту дома; радиатор и арматура обслуживают систему отопления дома (единый стояк, общая циркуляция), а не локальный «частный» прибор с автономным подключением; самовольных изменений не вносилось.

Что это даёт: ответственность полностью ложится на УК. В этом случае соседи адресуют требования УК, а не вам; вы выступаете только как потерпевший (если вашему имуществу тоже причинён вред) либо как третье лицо.

9.2. Позиция «узкая»: кран — имущество собственника, отвечает жилец

Обоснование: - **Ст. 210 ГК РФ, ч. 3-4 ст. 30 ЖК РФ** — собственник отвечает за содержание своего имущества. - Систематическое толкование **ч. 1 ст. 36 ЖК РФ** (критерий «обслуживание более одного помещения»): радиатор в отдельной кухне обслуживает только одно помещение, поэтому радиатор и краны на нём (в особенности регуляторы температуры, краны на подводках к прибору, краны Маевского) не могут быть общим имуществом. - **Ст. 25, 26 ЖК РФ, п. 1.7.1 Правил № 170**: если радиатор и кран появились в квартире в результате переустройства/замены без согласования, они тем более являются имуществом собственника, а ответственность — на нём.

Условия применения: суд исходит из приоритета ЖК РФ (закона) над подзаконным актом (Правила № 491) либо из того, что повреждённый элемент находится после первого отключающего устройства; либо из того, что элемент менялся собственником самовольно.

9.3. Промежуточная («пограничная») позиция — самая распространённая на практике

Решающее значение имеет **вид крана**:

Элемент	Где находится	Вероятная квалификация
		Общее имущество — УК

Элемент	Где находится	Вероятная квалификация
Вентиль/шаровой кран на ответвлении от стояка (первое отключающее устройство)	У стояка / на отводке от стояка	
Запорный кран на подводке к радиатору (после отводки от стояка)	Внутри квартиры, после первого отключающего устройства	Спорно; часто — имущество собственника
Регулирующий кран (терморегулятор) на радиаторе	На самом радиаторе	Имущество собственника
Кран Маевского (воздухоотводчик)	На самом радиаторе	Имущество собственника
Сам радиатор (обогревающий элемент)	В квартире	Позиции расходятся (п. 6 Правил № 491 vs ч. 1 ст. 36 ЖК РФ)

Универсальный практический критерий: **«что было до первого отключающего устройства — общее имущество; что после — имущество собственника»**. Именно поэтому первым делом нужно понять, что именно сорвало.

9.4. Практический вывод по разделу 9

1. До экспертизы **не признавайте ни того, ни другого** и не соглашайтесь с чужой квалификацией.
2. Ходатайствуйте о назначении судебной строительно-технической экспертизы с прямым вопросом: «Относится ли сорванный кран (с указанием места его установки) к общему имуществу собственников помещений МКД либо к внутриквартирному оборудованию?».
3. Истребуйте у УК: проектную документацию на дом (раздел отопления), технический паспорт, акт разграничения балансовой принадлежности, паспорт готовности дома к отопительному периоду.
4. Если по проекту кран входил в состав внутридомовой системы отопления и менялся самой УК (или по её предписанию) — версия «широкая» становится решающей, ответчик — УК.
5. Если кран установлен вами самовольно, не по проекту, и несертифицирован — риск возложения ответственности на вас существенно возрастает, и

основная линия защиты смещается к доказыванию **смешанной вины** (гидроудар + ненадлежащая подготовка) и снижению размера возмещения (**ст. 1083 ГК РФ** — грубая неосторожность потерпевшего).

10. Вина управляющей организации при запуске отопления: что проверять и чем доказывать

10.1. Что является нарушением при пуске

- Отсутствие **опрессовки и промывки** системы по окончании предыдущего отопительного сезона и перед текущим (п. 18 Минимального перечня, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290; Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утв. приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115; Правила № 170, раздел 5).
- Отсутствие **наладки системы** (регулировки расхода/давления) после ремонтов и перед пуском.
- Пуск системы **без контроля параметров заполнения** (резкое заполнение → гидравлический удар).
- Отсутствие **контроля состояния запорной арматуры** и своевременной замены изношенных элементов.
- Отсутствие **акта и паспорта готовности** дома к отопительному периоду (Правила оценки готовности к отопительному периоду, утв. приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103).
- Отсутствие **оповещения жильцов** о пуске отопления и о необходимости обеспечить доступ/подготовку.

10.2. Чем доказывать

- Журнал заявок АДС (время поступления вашей заявки, время прибытия аварийной бригады).
- Документы о подготовке дома к отопительному сезону: акты опрессовки, промывки, наладки, акт и паспорт готовности.
- Режимные карты и ведомости параметров теплоносителя (у PCO) за сутки пуска.
- Судебная техническая экспертиза (**ст. 79 ГПК РФ**): устанавливает причину срыва крана (дефект арматуры, гидроудар, превышение давления, износ, самовольное вмешательство).
- Показания свидетелей, фото/видео.

10.3. Кто и что доказывает

- **Потерпевшие** (соседи) доказывают факт причинения вреда, его размер и причинно-следственную связь между аварией и вредом.
- **Причинитель** (УК, РСО или вы) доказывает отсутствие своей вины (**п. 2 ст. 1064 ГК РФ**, п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).
- **Вы** как пользователь квартиры 5-го этажа доказываете, что не вмешивались в систему, не заменяли элементы самовольно, своевременно заявили в УК, что авария связана с пуском отопления.

10.4. Практический вывод

Если удастся показать, что (а) авария произошла в день пуска отопления, (б) система пускалась с признаками гидроудара, (в) документов о подготовке дома к сезону нет или они формальные, — вина УК будет предполагаться автоматически (п. 2 ст. 1064 ГК РФ), и вам не придётся доказывать её отсутствие: обязанность доказывания невиновности лежит на ней.

11. Порядок фиксации факта залива и определения размера ущерба

11.1. Шаг 1. Немедленное обращение и регистрация

- Обращение в АДС УК — немедленно.
- По **п. 104-114 Правил № 354** (раздел X «Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества») исполнитель обязан провести проверку по обращению потребителя; в частности, **п. 108 Правил № 354** устанавливает обязанность обеспечить проведение проверки **не позднее двух часов** с момента получения сообщения потребителя.
- Фиксируйте номер заявки, время, ФИО диспетчера.

11.2. Шаг 2. Составление акта о заливе

Акт должен быть составлен: - представителем УК (в идеале — с участием представителя РСО, если есть основания подозревать проблему на вводе); - с участием вас и пострадавших соседей; - с фиксацией: даты, времени, места аварии, повреждённого элемента, причины (по возможности), перечня повреждённого имущества, объёма повреждений в каждой квартире.

Если УК не является — составьте акт с соседями и незаинтересованными лицами (свидетелями) в свободной форме. Такой акт оценивается судом

наравне с другими доказательствами (**ст. 59, 67 ГПК РФ**). Дополнительно направьте в УК письменное уведомление (заказным письмом с описью вложения или телеграммой) о дате и времени повторного осмотра с приглашением представителя.

11.3. Шаг 3. Фиксация причины аварии

- Сохраните сорванный кран.
- Закажите **внесудебную техническую экспертизу** причины аварии (вопросы: дефект металла/резьбы, износ, превышение давления, гидроудар, качество монтажа). Экспертиза проводится на основании **ст. 41 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»** (для негосударственных экспертных организаций) и/или в порядке, предусмотренном ГПК РФ для судебной экспертизы (**ст. 79 ГПК РФ**) — если дело уже в суде.
- О дате и месте экспертного осмотра письменно уведомите УК и РСО.

11.4. Шаг 4. Оценка ущерба

- Отчёт независимого оценщика в соответствии с **Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** (в том числе ст. 11 — общие требования к отчёту).
- В отчёт включаются: стоимость восстановительного ремонта, стоимость повреждённой мебели/техники (с учётом износа или без — по правилам оценки), расходы на экспертизу, расходы на вывоз/сушку и т. п.
- В суде отчёт оценщика является письменным доказательством, но не имеет для суда заранее установленной силы; при споре назначается **судебная экспертиза** (ст. 79 ГПК РФ).

11.5. Шаг 5. Истребование документов

Через адвокатский запрос, письменное обращение или судебный запрос (**ст. 57 ГПК РФ**): - у УК — договор управления, перечень работ по содержанию, акты подготовки к отопительному сезону, журнал заявок АДС, акт разграничения балансовой принадлежности, проектная документация; - у РСО — параметры теплоносителя на вводе в дом в момент пуска, режимные карты; - в ГЖИ — материалы ранее проведённых проверок дома (**ст. 20 ЖК РФ**).

11.6. Практический вывод

Наиболее частая ошибка — отсутствие документальной фиксации. Решающие доказательства — **акт о заливе, сохранённый кран, заключение**

экспертизы о причине и отчёт об оценке ущерба. При отсутствии акта, составленного УК, суды нередко всё равно удовлетворяют иски при наличии других доказательств, но бремя доказывания ложится на потерпевшего.

12. Досудебный и судебный порядок

12.1. Претензия

- Соседи направляют претензию УК (как потребители — **ст. 29, 31 Закона № 2300-1**: срок на удовлетворение требований о возмещении убытков — **10 дней**).
- Если требования предъявляются к вам — направьте письменный ответ с указанием, что причина аварии устанавливается, ответственность, по вашему мнению, лежит на УК/РСО, и вы готовы участвовать в составлении акта/экспертизе. **Не признавайте вину в переписке.**

12.2. Иск

- Ответчики: УК и/или РСО, при необходимости — подрядчик. Возможно привлечение соответчика (**ч. 3 ст. 40 ГПК РФ**) и замена ненадлежащего ответчика (**ст. 41 ГПК РФ**).
- Подсудность: по общему правилу — по месту нахождения ответчика (**ст. 28 ГПК РФ**); по искам потребителей — по выбору истца (**ст. 29 ГПК РФ, ст. 17 Закона № 2300-1**). Мировой судья — при цене иска до 100 000 руб., районный суд — свыше (**ст. 23, 24 ГПК РФ**).
- Госпошлина: потребители освобождены (**подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ, п. 3 ст. 17 Закона № 2300-1**).
- Судебные расходы: **ст. 88, 94, 98 ГПК РФ**.

12.3. Что можно дополнительно взыскать с УК

- Моральный вред — **ст. 15 Закона № 2300-1, ст. 151, 1099-1101 ГК РФ**.
- Штраф 50 % от суммы, взысканной в пользу потребителя, — **п. 6 ст. 13 Закона № 2300-1, п. 46 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17**.
- Расходы на экспертизу и оценку — как убытки и судебные издержки (**ст. 15, 393 ГК РФ, ст. 94, 98 ГПК РФ**).

12.4. Сроки исковой давности

- Общий срок — **3 года (ст. 196, 200 ГК РФ)** с момента, когда потерпевший узнал о нарушении права и о надлежащем ответчике.

- По требованиям о возмещении вреда, причинённого жизни или здоровью, — срок не применяется (**ст. 208 ГК РФ**); по имущественному вреду — общее правило 3 года.
- Для регрессных требований (УК → подрядчик, вы → УК) — **3 года** с момента исполнения обязательства (**ст. 200 ГК РФ**).

12.5. Практический вывод

Процессуально выгоднее: сначала претензия в УК и РСО с требованием возместить ущерб и провести проверку; при отказе — иск к УК (основной ответчик) и РСО (соответчик), с ходатайством о назначении судебной строительно-технической экспертизы и об истребовании документов о подготовке дома к отопительному периоду. Для потребителей это даёт дополнительно моральный вред и штраф 50 %.

13. Что делать именно вам: две тактические линии

13.1. Если экспертиза покажет, что кран — часть общего имущества (или причина — гидроудар)

- Ваша позиция: вы — **ненадлежащий ответчик**; требования соседей адресуются УК (и/или РСО).
- В суде по искам соседей к вам — заявляйте о ненадлежащем ответчике или о привлечении УК/РСО к участию в деле в качестве соответчиков (**ч. 3 ст. 40, ст. 41 ГПК РФ**) либо третьих лиц (**ст. 43 ГПК РФ**), ходатайствуйте о судебной экспертизе.
- Требуйте возмещения и собственного ущерба (если пострадала ваша квартира), а также расходов на экспертизу и оценку — с УК.

13.2. Если экспертиза покажет, что кран — ваше внутриквартирное оборудование

- Готовьте линию **смешанной ответственности**: доказывайте, что срыв произошёл в условиях **гидравлического удара при пуске**, то есть на ненадлежащее исполнение УК (неподготовленность системы, отсутствие наладки), и что вашего грубого неосторожного поведения не было.
- Настаивайте на применении **ст. 1083 ГК РФ** (учёт вины потерпевшего при определении размера возмещения) — если соседи не приняли доступных мер к уменьшению ущерба (например, не перекрыли стояк).

- Проверьте, не менялся ли кран по заявке/предписанию УК: если работы выполняла УК или привлечённый ею подрядчик, ответственность может быть возложена на них (**ст. 1064, 1068, 1081 ГК РФ**).
- Если есть полис страхования ответственности — заявите в страховую компанию.

13.3. Общие правила поведения

- Никаких признаний вины в письменной форме и в переписке.
- Все коммуникации с УК/PCO — письменно.
- Максимум фиксации: фото, видео, показания свидетелей, копии документов.
- Не затягивайте с экспертизой причины: следы гидроудара (например, состояние уплотнений, деформация резьбы) со временем утрачиваются.

14. Нормы, которые в вашей ситуации, как правило, не применяются

Отдельно стоит указать нормы, которые в подобных спорах иногда ошибочно «подтягивают», — чтобы вы могли парировать такие ссылки в переписке и в суде:

- **Ст. 1076 ГК РФ** (ответственность за вред, причинённый гражданином, признанным недееспособным) и **ст. 1077 ГК РФ** (ответственность лица, признанного ограниченно дееспособным) — применяются только при установленной судом недееспособности/ограниченной дееспособности причинителя вследствие психического расстройства либо вследствие злоупотребления спиртными напитками/наркотическими средствами. К типичному заливу из-за сорванного крана эти нормы отношения не имеют.
- **Ст. 16-1 Федерального закона от 21.07.1997 № 97-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений»** (компенсация в размере до 2 млн руб. при аварии ГТС) — применяется только к авариям гидротехнических сооружений; к системе отопления МКД не относится.
- **Ст. 18 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»** (ответственность субъектов оперативно-диспетчерского управления) — регулирует ответственность субъектов электроэнергетики; к теплоснабжению и системе отопления МКД неприменима.
- **Ст. 60 Градостроительного кодекса РФ** (возмещение вреда вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности) — применяется при разрушении/повреждении

здания, сооружения либо его части и при нарушениях требований к безопасной эксплуатации здания. Если залив не привёл к повреждению несущих конструкций здания, эта норма не работает. Если же будет установлено, что залив вызван повреждением конструкций здания, — вопрос требует отдельной проработки.

- **Ст. 1079 ГК РФ** (ответственность за вред, причинённый деятельностью, создающей повышенную опасность) — по устойчивой практике не применяется к заливам из системы отопления, поскольку эксплуатация внутридомовых инженерных систем не признаётся источником повышенной опасности; ответственность строится по ст. 1064 ГК РФ.
- **Ст. 39 ЖК РФ** (содержание общего имущества МКД, см. источники 7, 9–11, 16) — сама по себе не устанавливает ответственность за залив, но подтверждает бремя содержания общего имущества на собственниках, что используется в связке с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ для обоснования ответственности УК.

15. Сводные практические выводы по версиям

Версия	Когда применяется	Кому адресовать требование	Тактический вывод
УК	Авария при пуске отопления; кран/радиатор — часть общего имущества; отсутствие опрессовки/наладки; гидроудар	УК (ТСЖ/ЖСК) — в первую очередь	Основной путь; ЗоЗПП даёт моральный вред и штраф 50 %; презумпция вины УК
РСО	Превышение параметров теплоносителя на вводе, нарушение режима пуска на границе ответственности	РСО (соответчик)	Только при доказанности превышения параметров на границе; привлекать соответчиком
Собственник квартиры (вы)	Кран после первого отключающего устройства; самовольная замена;	Соседи → вы	Оспаривать, требовать экспертизы, ссылаться на

Версия	Когда применяется	Кому адресовать требование	Тактический вывод
	износ/неисправность, известная жильцу		смешанную вину (ст. 1083 ГК РФ)
Подрядчик УК	Работы по пуску/подготовке выполняла подрядная организация	УК напрямую, к подрядчику — регресс	Резервная линия; запрашивать договор подряда и акты
Солидарная ответственность	Совместное причинение (УК + РСО)	Оба сразу	Снижает риск «не тех» ответчиков; ст. 1080, 1081 ГК РФ

Короткий ответ на вопрос «к кому обратиться в первую очередь»: 1. **В аварийно-диспетчерскую службу вашей управляющей организации (или ТСЖ/ЖСК)** — немедленно, с регистрацией заявки и требованием составить акт. 2. **Параллельно — в теплоснабжающую (ресурсоснабжающую) организацию** — чтобы зафиксировать параметры теплоносителя в момент пуска. 3. **С пострадавшими соседями** — организовать совместный осмотр и оценку ущерба. 4. **В страховую компанию** — если есть полис. 5. Далее — письменная претензия УК/РСО, при отказе — иск; при необходимости — жалоба в ГЖИ, Роспотребнадзор, прокуратуру.

16. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы: 1. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 15, 196, 200, 208, 210, 290, 322–325, 393, 401, 678, 929, 930, 943, 961, 1064, 1065, 1068, 1076, 1077, 1079, 1080, 1081, 1083, 1095, 1099–1101. 2. Жилищный кодекс РФ — ст. 20, 25, 26, 30, 36, 39, 67, 68, 161, 162. 3. Градостроительный кодекс РФ — ст. 60 (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ). 4. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — подп. 4 п. 2 ст. 333.36. 5. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 7.22, ч. 2 ст. 14.1.3, ст. 9.11. 6. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 23, 24, 28, 29, 40, 41, 43, 56, 57, 59, 67, 79, 88, 94, 98. 7. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 4, 13 (п. 6), 14, 15, 17, 28, 29, 31. 8. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» — ст. 2, 15, 19. 9. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и

водоотведении» (в части общих подходов к разграничению ответственности). 10. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — ст. 11. 11. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» — ст. 41. 12. Федеральный закон от 21.07.1997 № 97-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» — ст. 16-1 (приведена для отграничения — не применяется). 13. Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» — ст. 18 (приведена для отграничения — не применяется).

Подзаконные акты: 14. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 2, 5, 6, 10, 11, 13, 42. 15. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг...» — п. 5, 104-114 (в том числе п. 108), Приложение № 1. 16. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 18. 17. Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации...» — в части акта разграничения балансовой принадлежности. 18. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре». 19. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» — раздел 5, п. 1.7.1 и последующие. 20. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок». 21. Приказ Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду». 22. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями». 23. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». 24. СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (технический норматив).

Акты судебного толкования: 25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 11, 12. 26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — п. 5, 12. 27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого

помещения...». 28. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» — п. 1, 2, 46.

Нормативные акты, приведённые в исходном правовом контексте (с оценкой применимости): 29. ГК РФ, ст. 1076 (источники 3, 4) — не применяется. 30. ГК РФ, ст. 1077 (источник 8) — не применяется. 31. ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений», ст. 16-1 (источник 5) — не применяется. 32. Ст. 4 Федерального закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ (источник 6) — применена в части действующей редакции абз. 3 п. 1 ст. 1064 ГК РФ. 33. ЖК РФ, ст. 39 (источники 7, 9-11, 16) — применяется в связке с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ. 34. Градостроительный кодекс РФ, ст. 60 (источник 12) — применяется только при повреждении конструкций здания. 35. ФЗ «Об электроэнергетике», ст. 18 (источники 13-15) — не применяется.

Итоговая рекомендация в одну фразу: немедленно вызывайте АДС управляющей организации (параллельно уведомив теплоснабжающую организацию), сохраните сорванный кран, добейтесь составления акта и заключения экспертизы о причине аварии — при пуске отопления презумпция ответственности лежит на управляющей организации (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, п. 2 ст. 1064 ГК РФ, п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25), а не на вас.