

Возмещение вреда, причинённого заливом квартиры: управляющая организация как ответчик, потребительский штраф и определение суммы требования

Аналитическое заключение подготовлено по описанию ситуации (залив квартиры на последнем этаже в результате работ, выполненных соседом на общем имуществе — козырьке лоджии; бездействие УК; дефекты акта). Выводы носят информационно-правовой характер и подлежат уточнению по документам дела.

1. Краткая постановка вопроса

Собственник квартиры на последнем этаже пострадал от залива, произошедшего в результате работ, которые сосед выполнял на общем имуществе многоквартирного дома — козырьке лоджии, ранее приведённом соседом в ненадлежащее (непроектное) состояние: срезан парапет, козырёк присоединён к террасе соседа. Сосед признал вину в акте, составленном с участием управляющей организации. При этом УК, по мнению заявителя: (а) годами не реагировала на обращения о приведении общего имущества в проектное состояние и о пресечении незаконной эксплуатации; (б) не явилась на сообщение о заливе в 12-часовой срок; (в) составила акт с недостоверными сведениями (указано левое окно вместо правого) и более месяца уклонялась от исправления, что блокировало начало восстановительных работ. Требуется определить: является ли УК надлежащим ответчиком; распространяется ли на спор Закон РФ «О защите прав потребителей» (далее — ЗоЗПП) и возникает ли право на штраф по п. 6 ст. 13 ЗоЗПП и на компенсацию морального вреда; в каком размере указывать требования в претензии и как распределяется ответственность сопричинителей.

2. Исходная правовая квалификация: что именно произошло

2.1. Козырёк лоджии и парапет — общее имущество многоквартирного дома

Состав общего имущества определяется ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила № 491). В п. 2 Правил № 491 прямо поименованы, в частности:

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, **перила, парапеты** и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Указание парапетов в числе ограждающих ненесущих конструкций — прямой аргумент в пользу того, что срезанный парапет козырька относится к общему имуществу, а не к имуществу соседа. Дополнительно на «общедомовой» статус козырька указывает то, что нарушения проектного состояния фиксировались надзорными органами именно как нарушения в отношении общего имущества (это подтверждается ссылкой заявителя на акты надзорных органов).

Вывод по п. 2.1: изменение проектного состояния козырька (срез парапета) и его последующая эксплуатация — действия в отношении общего имущества, требующие, по общему правилу, решения общего собрания собственников.

2.2. Самовольное изменение общего имущества и его правовые последствия

- Использование общего имущества иными лицами (в том числе отдельными собственниками) требует решения общего собрания собственников, принимаемого не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов — п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.
- Работы, повлёкшие изменение конфигурации/ограждающих конструкций, могут квалифицироваться как переустройство и (или) перепланировка (ст. 25, 26 ЖК РФ) либо как реконструкция (п. 14 ст. 1, ст. 51 ГрК РФ). Самовольные переустройство/перепланировка влекут обязанность собственника привести помещение (и затронутое общее имущество) в

прежнее состояние — ч. 3 ст. 29 ЖК РФ; при неисполнении этой обязанности иск о приведении в прежнее состояние предъявляет орган местного самоуправления — ч. 5 ст. 29 ЖК РФ.

- Статья 60 ГрК РФ (возмещение вреда вследствие разрушения/повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасной эксплуатации) к данной ситуации **не применяется**: в силу ч. 10 ст. 60 ГрК РФ её части 1–9 не распространяются на случаи причинения вреда вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома, части такого дома, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации такого дома; согласно ч. 11 ст. 60 ГрК РФ возмещение такого вреда осуществляется **в соответствии с гражданским законодательством** (то есть по правилам гл. 59 ГК РФ). Это принципиально: искать солидарную ответственность СРО или лиц, выполнявших строительные работы, по правилам ст. 60 ГрК РФ в споре о заливе квартиры в МКД нельзя. См. также позицию источника: п. 10–11 ст. 60 ГрК РФ в редакции Федеральных законов от 03.08.2018 № 340-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 08.08.2024 № 237-ФЗ, от 24.06.2025 № 169-ФЗ.

2.3. Юридические факты, которые предстоит доказывать

1. Факт залива и его причина (действия соседа на общем имуществе).
2. Размер ущерба (отчёт об оценке).
3. Наличие/отсутствие причинной связи между бездействием УК и заливом.
4. Нарушения УК процессуального характера (12-часовой срок, дефекты акта) и их последствия.

3. Является ли управляющая организация надлежащим ответчиком

Ниже изложены три конкурирующие правовые позиции. Выбор между ними зависит от результатов доказывания причинной связи, а не от «очевидности» вины УК.

Версия 1. УК — ненадлежащий ответчик (преобладающий «узкий» подход)

Правовое обоснование. По п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причинённый имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред. Обязательными элементами деликта являются противоправность, вина, вред и **причинно-следственная связь** между поведением причинителя и вредом. Согласно разъяснению, закреплённому в п. 12 Постановления

Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», бремя доказывания отсутствия вины лежит на причинителе вреда, вина презюмируется; однако сама причинная связь входит в предмет доказывания истца. Аналогично п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» указывает на необходимость доказать нарушение, наличие причинной связи и размер убытков.

Существо позиции. Залив вызван непосредственными действиями соседа (производство работ на козырьке), а не поведением УК. Бездействие УК по содержанию общего имущества не находится в **прямой** причинной связи с заливом: даже при своевременном обращении УК в надзорные органы или в суд восстановление парапета зависело бы от действий самого нарушителя и (или) органа местного самоуправления (ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ). Следовательно, УК не является сопричинителем вреда в смысле ст. 1080 ГК РФ, и в иске к ней о возмещении ущерба должно быть отказано.

Практический вывод по Версии 1. Если позиция суда окажется такой, требования к УК о возмещении ущерба будут отклонены; иск удовлетворяется за счёт соседа. Потребительский штраф в таком сценарии исчезает полностью, если к УК не заявлено самостоятельных требований, основанных на ЗоЗПП (см. раздел 4).

Версия 2. УК — сопричинитель вреда, ответственность солидарная (ст. 1080 ГК РФ)

Правовое обоснование. - Часть 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. - Часть 2 ст. 162 ЖК РФ: по договору управления УК за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества. - Пункт 10 Правил № 491: общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества. - Пункт 11 Правил № 491: содержание общего имущества включает осмотры, обеспечение готовности инженерных систем, проведение мероприятий по обеспечению безопасности, текущий и капитальный ремонт и т. д. - Минимальный перечень услуг и работ,

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. - Статья 1068 ГК РФ: юридическое лицо отвечает за вред, причинённый его работниками при исполнении трудовых (должностных) обязанностей — в том числе за бездействие аварийно-диспетчерской службы и иных подразделений УК. - Статья 1080 ГК РФ: лица, совместно причинившие вред, отвечают перед потерпевшим солидарно. - Пункт 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25: вина предполагается, лицо освобождается от возмещения, только если докажет, что вред причинён не по его вине. Для УК это означает необходимость доказать, что она приняла **все** необходимые и разумные меры.

Существо позиции. Вред стал возможен в условиях, когда общее имущество длительное время находилось в непроектном состоянии, а УК, будучи обязанной обеспечить надлежащее содержание, при неоднократных обращениях не приняла доступных мер: не фиксировала нарушения в установленном порядке, не информировала орган государственного жилищного надзора и орган местного самоуправления, не предъявляла требования о пресечении нарушений (в том числе с использованием негаторного иска — ст. 304, 305 ГК РФ, поскольку УК владеет и пользуется общим имуществом на основании договора управления), не добивалась устранения самовольного изменения общего имущества. Такое бездействие образует вину и находится в причинной связи с вредом: при должной осмотрительности эксплуатация козырька была бы прекращена и (или) парапёт восстановлен до момента залива. Следовательно, УК и сосед отвечают солидарно (ст. 1064, 1080 ГК РФ).

Уязвимое место позиции. Суд может указать, что полномочия УК по понуждению собственника ограничены: обязанность привести общее имущество в прежнее состояние возложена на собственника (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ), а иск о понуждении вправе предъявить орган местного самоуправления (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ). Тогда «непредъявление иска УК» не рассматривается как противоправное бездействие. Парировать это можно ссылками на: (а) обязанность УК незамедлительно сообщать о нарушениях в надзорные органы (это входит в состав мер по содержанию общего имущества — п. 10, 11 Правил № 491, Минимальный перечень № 290); (б) право УК на негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ); (в) наличие актов надзорных органов, которыми нарушения уже были зафиксированы, — то есть УК знала о них и бездействовала.

Практический вывод по Версии 2. При доказанной причинной связи с УК взыскивается вся сумма ущерба солидарно (ст. 323, 1080 ГК РФ), что напрямую увеличивает базу для потребительского штрафа (см. раздел 4). Ключевое

доказательство — заключение судебной строительно-технической экспертизы о причинах залива и о влиянии непроектного состояния козырька.

Версия 3. Ответственность УК — долевая (смешанный подход)

Правовое обоснование. Часть 2 ст. 1080 ГК РФ: по заявлению потерпевшего и в его интересах суд вправе возложить на лиц, совместно причинивших вред, ответственность в долях, определив их применительно к правилам п. 2 ст. 1081 ГК РФ (по степени вины каждого причинителя; при невозможности определить степень вины доли признаются равными).

Существо позиции. Ряд судов рассматривает такие ситуации не как совместное причинение, а как причинение вреда разными лицами по разным основаниям: сосед — действиями, УК — бездействием в содержании общего имущества. Это даёт долевое распределение (например, 60–80 % на соседа, 20–40 % на УК) либо полный отказ в иске к УК при недоказанности её «вклада».

Практический вывод по Версии 3. Долевое распределение возможно **только по заявлению потерпевшего** (ч. 2 ст. 1080 ГК РФ) либо как способ мотивировки при частичном удовлетворении иска к УК. Поэтому в претензии и иске не следует самостоятельно «делить» сумму: это ослабляет позицию (см. раздел 7).

Процессуальная сторона привлечения УК

- Статья 40 ГПК РФ: иск может быть предъявлен к нескольким ответчикам (процессуальное соучастие); при невозможности рассмотрения дела без соответчика суд привлекает его к участию в деле по своей инициативе.
- Статья 43 ГПК РФ: третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, привлекаются по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда.

Практический вывод по разделу 3. Указание УК в качестве соответчика процессуально возможно и, как правило, не влечёт для истца неблагоприятных последствий (госпошлина по искам о защите прав потребителей с истца не взыскивается — п. 4 ч. 2 ст. 333.36 НК РФ). Материально-правовой результат зависит от доказанности причинной связи. Оптимальная конструкция: **сосед — основной ответчик; УК — соответчик (солидарно), а также ответчик по самостоятельным требованиям о моральном вреде и штрафе.**

4. Применимость Закона РФ «О защите прав потребителей», штраф и моральный вред

Версия А. ЗоЗПП применяется к отношениям с УК

Правовое обоснование. - Преамбула ЗоЗПП (потребитель — гражданин, использующий услуги для личных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью; исполнитель — организация, оказывающая услуги). - Пункт 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: если отношения урегулированы специальными законами (в том числе жилищным законодательством), ЗоЗПП применяется **в части, не урегулированной** специальными нормами (в частности, в части компенсации морального вреда, штрафа, альтернативной подсудности). - Статья 4 ЗоЗПП (качество услуги), ст. 14 ЗоЗПП (ответственность за вред, причинённый вследствие недостатков услуги), ст. 1095 ГК РФ (вред, причинённый имуществу гражданина вследствие недостатков работы или услуги, возмещается **независимо от вины** исполнителя), ст. 1098 ГК РФ (основания освобождения исполнителя). - Статья 15 ЗоЗПП и п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 17: при решении вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является **установленный факт нарушения прав потребителя**. - Пункт 6 ст. 13 ЗоЗПП и п. 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17: при удовлетворении судом требований потребителя суд взыскивает штраф в размере 50 % от суммы, присуждённой в пользу потребителя, **независимо от того, заявлялось ли такое требование**; размер штрафа может быть уменьшен по ст. 333 ГК РФ.

Существо позиции. Услуга по содержанию общего имущества оказывается УК собственнику за плату и для личных нужд. Непринятие мер по приведению общего имущества в проектное состояние и необеспечение безопасности — недостаток услуги (ст. 4, 14 ЗоЗПП; ст. 1095 ГК РФ), что даёт право на возмещение вреда, компенсацию морального вреда и штраф.

Версия Б. ЗоЗПП не применяется (в части требования о возмещении ущерба)

Существо позиции. Если суд признает, что вред причинён исключительно действиями соседа, а УК не является причинителем, то основанное на ЗоЗПП требование к УК о возмещении ущерба не возникло, и штраф (равно как и моральный вред) исчислять не из чего. В отношении же соседа ЗоЗПП не применяется вообще: он не является исполнителем услуги в смысле преамбулы ЗоЗПП; моральный вред с него можно требовать лишь по ст. 151 ГК

РФ и только при посягательстве на личные неимущественные блага (что в типовом споре о заливе не подтверждается).

Версия В (промежуточная, наиболее реалистичная). ЗоЗПП применяется к «процессуальным» нарушениям УК

Неявка УК в установленный срок, составление акта с недостоверными сведениями и уклонение от его исправления — это нарушения, непосредственно связанные с исполнением УК обязанностей перед потребителем (см. раздел 6). Даже если суд откажет в иске к УК по возмещению ущерба, эти нарушения сами по себе образуют самостоятельное нарушение прав потребителя, достаточное для компенсации морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП; п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 17) и для штрафа (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП) — но штраф будет исчислен от небольшой присуждённой суммы.

Нужно ли направлять претензию УК

Да, претензию направлять необходимо, по трём причинам:

1. **Штраф.** Сам штраф взыскивается судом и без отдельного требования (п. 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17), но его материальная основа — уклонение исполнителя от добровольного удовлетворения требований. Направленная претензия с отметкой о получении и молчание (или отказ) УК — ключевое доказательство такого уклонения.
2. **Моральный вред.** Факт нарушения прав потребителя и период неопределённости фиксируются претензией.
3. **Возможный обязательный досудебный порядок.** См. раздел 5 — в зависимости от действующей редакции законодательства обращение в УК с имущественным требованием может быть как обязательным, так и необязательным условием обращения в суд, но в любом случае его направление не вредит.

Срок ответа в претензии целесообразно указать 10 рабочих дней со дня получения, отметив, что для требований, прямо перечисленных в ст. 22 и ст. 31 ЗоЗПП, установлен десятидневный срок; по требованию о возмещении вреда срок законом не определён и оценивается как разумный.

Отдельный инструмент: штраф по ч. 11 ст. 156 ЖК РФ

Согласно ч. 11 ст. 156 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ, действует в редакции Федерального закона от 20.02.2026 № 31-ФЗ), при нарушении порядка расчёта платы за содержание жилого помещения,

повлёкшем её необоснованное увеличение, УК обязана уплатить собственнику штраф в размере 50 % величины превышения, если нарушение не устранено до обращения и (или) до оплаты. К «заливному» спору эта норма применима только в части начислений (например, если за период, когда квартира была непригодна для проживания или услуги не оказывались, плата не была пересчитана). Это **самостоятельное** требование, не заменяющее штраф по п. 6 ст. 13 ЗоЗПП.

Аналогично неприменимы к данному спору положения ч. 11, 12 ст. 157.2 ЖК РФ (компенсация ресурсоснабжающей организации) — они регулируют отношения УК и РСО при изменении размера платы за коммунальные услуги.

Практический вывод по разделу 4. Наиболее выгодная и юридически защитимая конфигурация — предъявление к УК требования о солидарном возмещении ущерба **плюс** самостоятельного требования о компенсации морального вреда и штрафа за нарушения, связанные с актом и неявкой. Тогда даже при отказе в иске о солидарном возмещении ущерба к УК остаётся база для штрафа.

5. Досудебный порядок: обязательна ли претензия и в какой форме

Здесь возможны две трактовки, и обе следует учитывать.

Версия 1. Обязательный досудебный порядок не установлен. Общее правило — претензия по спорам о возмещении вреда не является обязательным условием обращения в суд (обязательный претензионный порядок установлен для споров, рассматриваемых арбитражными судами, а также для отдельных категорий дел, определённых федеральными законами). Поэтому иск можно подать без претензии; она нужна «для штрафа» и для фиксации.

Версия 2. Обязательный порядок установлен применительно к имущественным требованиям к УК. Согласно положениям законодательства, регулирующим порядок рассмотрения обращений в управляющую компанию (в редакции, действующей на дату заключения; соответствующая норма содержится в законе, вносящем изменения в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты), если обращение содержит требование имущественного характера, связанное с восстановлением управляющей компанией нарушенного права заявителя и подлежащее рассмотрению финансовым уполномоченным, направление обращения в УК

является соблюдением заявителем обязанности, предусмотренной ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 04.06.2018 № 123-ФЗ «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг», и обращение подлежит рассмотрению УК в порядке и сроки, установленные названным законом. Хранение обращений и копий ответов — три года со дня регистрации. Ответ по существу не даётся, если: не указан адрес для ответа; не указаны фамилия (наименование) заявителя; содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы имуществу управляющей организации, жизни, здоровью и имуществу работника УК или членов его семьи; текст не поддаётся прочтению; текст не позволяет определить суть обращения. В этих случаях УК обязана направить уведомление об отказе в рассмотрении в течение **пяти рабочих дней** со дня регистрации обращения способом, указанным в законе.

Практический вывод по разделу 5. Претензию следует оформить так, чтобы она одновременно удовлетворяла и «потребительскому», и «процессуальному» стандарту: с полным указанием ФИО, адреса, чёткой формулировкой сути требования и перечнем приложений. Это исключает формальные основания для отказа в рассмотрении (адрес, фамилия, читаемость, определимость сути) и одновременно фиксирует досудебный этап. Направлять — ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении; при вручении нарочно — с отметкой о получении на втором экземпляре.

6. Отдельные нарушения УК: самостоятельное правовое значение

6.1. Неявка на сообщение о заливе в 12-часовой срок

Нормы. Пункт 152 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354: на исполнителя возлагается обязанность по обращению потребителя об ущербе обеспечить проведение проверки и составление акта, в том числе в установленный (12-часовой) срок; акт составляется в двух экземплярах, один передаётся потребителю. Смежные обязанности по устранению аварий и ведению учёта заявок закреплены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (раздел 5.1). Работник УК — аварийно-диспетчерская служба — действует от имени УК, что влечёт её ответственность по ст. 1068 ГК РФ.

Значение. Само по себе нарушение срока не делает УК сопричинителем залива. Но оно: (а) является самостоятельным нарушением прав потребителя → моральный вред (ст. 15 ЗоЗПП; п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 17); (б) может дать основание для перерасчёта платы за некачественное оказание услуг (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ); (в) усиливает доказательственную картину системного бездействия УК.

6.2. Недостоверный акт и месячное уклонение от его исправления

Правовое значение. Акт является основным доказательством факта и объёма повреждений. Указание неверного помещения (левое окно вместо правого) и отказ исправлять документ более месяца:

- нарушают обязанность по надлежащему оформлению акта (п. 152 Правил № 354), то есть представляют собой самостоятельное нарушение прав потребителя;
- могут образовывать **убытки** истца по ст. 15 ГК РФ, если документально подтверждено, что именно этот период и невозможность начать работы привели к дополнительным расходам (вынужденная задержка ремонта, вынужденное проживание вне квартиры, повторная оценка, повторные вызовы специалистов). Согласно п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7, для взыскания убытков необходимо доказать нарушение, причинную связь и размер; расходы, которые кредитор должен будет произвести для восстановления права, квалифицируются по ст. 15 ГК РФ (п. 12 названного постановления);
- создают доказательственную презумпцию в пользу истца: уклонение стороны от оформления документов и противодействие в фиксации обстоятельств суд оценивает по правилам ст. 56, 67, 71, 68 ГПК РФ.

Вмешательство Министерства содержания территорий (внесение корректировок в акт) подтверждает и факт нарушений, и то, что истец действовал добросовестно. Целесообразно истребовать из этого органа документы (акты, предписания, ответы на обращения) — они войдут в дело как письменные доказательства (ст. 55, 71 ГПК РФ).

6.3. Бездействие по приведению козырька в проектное состояние

Нормы и пределы полномочий. УК обязана содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем безопасность и сохранность имущества (п. 10, 11 Правил № 491; ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ). При этом:

- обязанность привести общее имущество в прежнее состояние лежит на нарушителе — собственнике (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ);
- с иском о приведении в прежнее состояние вправе обратиться орган местного самоуправления (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ);
- УК, владеющая и пользующаяся общим имуществом на основании договора управления, тем не менее вправе требовать устранения нарушений своего владения (ст. 304, 305 ГК РФ) и обязана информировать о нарушениях орган государственного жилищного надзора и орган местного самоуправления.

Именно последние два обстоятельства образуют ядро вины УК: она **знала** о непроектном состоянии козырька (неоднократные обращения и акты надзорных органов), но не приняла ни пресекательных, ни информационных мер.

Практический вывод по разделу 6. Эти три эпизода не превращают автоматически УК в сопричинителя залива, но: (а) дают самостоятельное требование о моральном вреде и штрафе; (б) существенно усиливают аргументацию по причинной связи в рамках Версии 2; (в) при доказанных расходах формируют самостоятельное требование о возмещении убытков.

7. Сумма требования в претензии и распределение ответственности

7.1. Общее правило: неделимая сумма

Статья 323 ГК РФ: при солидарной обязанности кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Следовательно, на досудебной стадии заявитель **не обязан** определять доли и вправе предъявить всю сумму ущерба солидарно.

7.2. Делит ли суд доли самостоятельно

Часть 1 ст. 1080 ГК РФ: лица, совместно причинившие вред, отвечают солидарно. Часть 2 ст. 1080 ГК РФ: **по заявлению потерпевшего и в его**

интересах суд вправе возложить ответственность в долях. По собственной инициативе суд доли, как правило, не определяет; исключение — ситуации, когда суд приходит к выводу о причинении вреда разными лицами по разным основаниям и распределяет ответственность при частичном удовлетворении иска (см. Версию 3 в разделе 3).

7.3. Варианты формулирования требования

Вариант	Формулировка	Плюсы	Минусы
1. Солидарно к обоим	«Взыскать солидарно с соседа и УК сумму ущерба по отчёту об оценке, расходы на оценку, компенсацию морального вреда, штраф»	Максимальная база для штрафа (50 % от всей присуждённой суммы); отвечает ст. 323, 1080 ГК РФ	При отказе в иске к УК придётся исполнять решение за счёт соседа; риск затягивания
2. К соседу — вся сумма; к УК — солидарно + самостоятельные требования	«Взыскать с соседа всю сумму; взыскать солидарно с соседа и УК всю сумму; взыскать с УК моральный вред и штраф»	«Страховка»: даже при отказе в иске к УК по ущербу остаются требования по моральному вреду и штрафу	Требует аккуратной процессуальной формулировки, чтобы не получить отказа по обоим ответчикам одновременно
3. Самостоятельно определить доли	«Взыскать с соседа 80 %, с УК 20 %»	Прозрачность	Лишает истца солидарной базы; штраф считается только от «доли» УК; противоречит ч. 2 ст. 1080 ГК РФ, где право распределения предоставлено потерпевшему, но не обязанность

Рекомендация: использовать Вариант 1 или 2 — всю сумму по отчёту об оценке указывать без деления.

7.4. Влияние на потребительский штраф

Пункт 6 ст. 13 ЗоЗПП и п. 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17: штраф — 50 % от суммы, присуждённой в пользу потребителя. Если ущерб взыскан с УК солидарно, штраф исчисляется от всей присуждённой суммы (поскольку эта сумма присуждена и с ответчика-исполнителя). Риск: отдельные суды исчисляют штраф только от той части, которая отнесена на УК при долевом распределении; снижение штрафа возможно по ст. 333 ГК РФ (п. 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17 прямо допускает применение ст. 333 ГК РФ).

7.5. Что включать в цену требования

- Ущерб по отчёту об оценке (стоимость восстановительного ремонта с учётом износа/без учёта — позицию следует обосновать: в деликтных обязательствах по общему правилу возмещаются необходимые расходы на восстановление, ст. 15 ГК РФ).
- Расходы на оценку и (или) досудебную экспертизу — убытки по ст. 15 ГК РФ, а также, при подтверждении необходимости их несения для определения цены иска, — судебные издержки (п. 2 Постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»).
- Мотивированная сумма компенсации морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП; ст. 151, 1099–1101 ГК РФ; п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 17; Постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда»). Сумма морального вреда в цену иска не включается.
- Требование о взыскании штрафа в претензии можно указать как предупреждение («в случае отказа буду вынужден(а) требовать штраф в размере 50 % на основании п. 6 ст. 13 ЗоЗПП»), хотя формально суд взыскивает его и без такого заявления.

7.6. Риски, о которых следует знать заранее

- **Ст. 1083 ГК РФ** — учёт вины потерпевшего. При грубой неосторожности потерпевшего размер возмещения уменьшается (п. 2). В описанной ситуации оснований для применения этой нормы не усматривается, однако УК или сосед могут ссылаться на то, что истец длительное время не принимал мер по минимизации последствий (это требует опровержения: блокировка работ была вызвана дефектным актом). При причинении вреда жизни или здоровью отказ в возмещении не допускается (п. 2 ст. 1083 ГК РФ), но по имущественному вреду уменьшение возможно.

- **П. 3 ст. 1083 ГК РФ** — уменьшение размера возмещения с учётом имущественного положения **гражданина-причинителя** (соседа); к УК не применяется. Это дополнительный аргумент в пользу того, чтобы УК была в деле.
- **Ст. 333 ГК РФ** — снижение штрафа.
- **Ст. 1064, 1080 ГК РФ и признание вины соседом.** Признание вины, зафиксированное в акте, облегчает доказывание, но не связывает суд; при этом оно не освобождает от доказывания причинной связи УК с вредом.

Практический вывод по разделу 7. В претензии и в исковом заявлении следует указывать **всю** сумму ущерба, заявляя её солидарно к соседу и УК, а распределение долей — оставлять на усмотрение суда только если истец сочтёт это выгодным (ч. 2 ст. 1080 ГК РФ). Делить сумму самостоятельно в претензии не следует: это уменьшает базу штрафа и ослабляет солидарное требование.

8. Процессуальные и временные аспекты

- **Подсудность.** Дела по имущественным спорам при цене иска, не превышающей 100 000 руб., рассматривает мировой судья (ст. 23 ГПК РФ; редакцию следует перепроверить на дату подачи — порог периодически индексируется); свыше — районный суд. По искам о защите прав потребителей истец вправе выбрать подсудность по своему месту жительства или месту пребывания (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ), а также по месту причинения вреда (ст. 28 ГПК РФ — по месту жительства ответчика; при нескольких ответчиках — по месту жительства любого из них).
- **Госпошлина.** Истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождены от уплаты госпошлины (п. 4 ч. 2 ст. 333.36 НК РФ).
- **Доказывание.** Статьи 55, 56, 67, 71 ГПК РФ. Ключевой инструмент — судебная строительно-техническая экспертиза (ст. 79 ГПК РФ), перед которой следует поставить вопросы: причина залива; находится ли она в причинной связи с непроектным состоянием козырька (срезанным парапетом); повлияло ли бездействие УК на возможность предотвращения залива; какова стоимость восстановительного ремонта.
- **Доказательства по УК:** письменные обращения и ответы, акты надзорных органов (в том числе Министерства содержания территорий), предписания ГЖИ, фотоматериалы, журнал заявок АДС (истребовать по ст. 57 ГПК РФ при необходимости).
- **Сроки.** Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), течение — со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о

том, кто является надлежащим ответчиком (ст. 200 ГК РФ). На требования о возмещении вреда жизни и здоровью исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ), но к имущественному вреду это не относится.

- **Индексация присуждённых сумм** при длительном исполнении — ст. 208 ГПК РФ.

9. Итоговые практические выводы по каждой версии

По надлежащему ответчику. 1. Если причинная связь между бездействием УК и заливом не будет доказана (Версия 1) — ущерб взыскивается только с соседа; УК остаётся ответчиком лишь по «сопутствующим» требованиям (моральный вред, штраф). 2. Если будет доказана совокупность: непроектное состояние общего имущества + многократные обращения + бездействие УК в условиях, когда она могла и должна была действовать (Версия 2), — УК отвечает солидарно, что многократно увеличивает базу штрафа. 3. Промежуточный сценарий (Версия 3) — долевое распределение; заявлять о нём не следует, но нужно быть готовым к тому, что суд к нему придёт.

По ЗоЗПП и штрафу. 1. Для получения права на штраф 50 % необходимо, чтобы в деле фигурировала УК как исполнитель услуги и был установлен факт нарушения прав потребителя (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП; п. 45, 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17). 2. Требование к соседу по ЗоЗПП не квалифицируется: ни штраф, ни «потребительский» моральный вред с него не взыскиваются. 3. Даже при отказе в иске к УК по ущербу сохраняются основания для морального вреда и штрафа по эпизодам: неявка в 12-часовой срок; составление акта с недостоверными сведениями и уклонение от его исправления. 4. Отдельно проверяется возможность взыскания штрафа по ч. 11 ст. 156 ЖК РФ, если плата за содержание начислялась без перерасчёта.

По сумме в претензии. 1. Указывается вся сумма по отчёту об оценке — солидарно к соседу и УК (ст. 323, 1080 ГК РФ). 2. Доли самостоятельно не определяются: распределение возможно по заявлению потерпевшего (ч. 2 ст. 1080 ГК РФ). 3. Дополнительно включаются: расходы на оценку (ст. 15 ГК РФ; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 7), мотивированная сумма компенсации морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП; п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 17), а также предупреждение о штрафе. 4. Претензия направляется **и** УК, **и** соседу: первой — в порядке, обеспечивающем фиксацию досудебного этапа (см. раздел 5), второму — как досудебное требование и доказательство добросовестности.

Тактика доказывания. Ключевая задача — связать бездействие УК с заливом через судебную строительно-техническую экспертизу и письменные доказательства её осведомлённости (обращения, акты надзорных органов). Это переводит дело из Версии 1 в Версию 2 и делает штраф по п. 6 ст. 13 ЗоЗПП экономически значимым.

10. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 15 (убытки), ст. 151 (компенсация морального вреда), ст. 196, 200, 208 (исковая давность), ст. 210 (бремя содержания имущества), ст. 304, 305 (негаторный иск, защита прав владельца, не являющегося собственником), ст. 323 (права кредитора при солидарной обязанности), ст. 333 (уменьшение неустойки), ст. 393 (обязанность должника возместить убытки).
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 1064 (общие основания ответственности за причинение вреда), ст. 1068 (ответственность юридического лица за вред, причинённый его работником), ст. 1080 (ответственность за совместно причинённый вред), ст. 1081 (право регресса к лицу, причинившему вред), ст. 1083 (учёт вины потерпевшего и имущественного положения причинителя вреда), ст. 1095 (основания ответственности за вред, причинённый вследствие недостатков товара, работы или услуги), ст. 1096, 1097, 1098 (основания освобождения от ответственности), ст. 1099–1101 (компенсация морального вреда).
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 17, 25, 26, 29 (переустройство, перепланировка, последствия самовольных действий), ст. 30 (права и обязанности собственника жилого помещения), ст. 36 (общее имущество), ст. 44 (компетенция общего собрания), ст. 46 (решения общего собрания), ст. 156 (размер платы за жилое помещение, в том числе ч. 11 — штраф 50 %), ст. 157 (изменение размера платы за коммунальные услуги), ст. 157.2 (компенсация ресурсоснабжающей организации — не применима к данному спору), ст. 161 (управление многоквартирным домом, ч. 2.3 — ответственность управляющей организации), ст. 162 (договор управления многоквартирным домом).
4. Градостроительный кодекс РФ: п. 14 ст. 1 (понятие реконструкции), ст. 51 (разрешение на строительство, реконструкцию), ст. 60 (возмещение вреда; ч. 10 — исключение случаев, связанных с многоквартирным домом; ч. 11 — возмещение по гражданскому законодательству).
5. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: преамбула, ст. 4, 13 (п. 6 — штраф 50 %), 14, 15, 22, 31.

6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 23, 28, 29 (ч. 7), 40, 43, 55, 56, 57, 67, 68, 71, 79, 98, 100, 131, 132, 208.
7. Налоговый кодекс РФ: п. 4 ч. 2 ст. 333.36 (освобождение от госпошлины по искам, связанным с нарушением прав потребителей).
8. Федеральный закон от 04.06.2018 № 123-ФЗ «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг» — ч. 1 ст. 16 (в контексте порядка обращения в управляющую компанию, установленного законодательством, вносящим изменения в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты).
9. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (в редакции которого приведены ст. 156, 157.2 ЖК РФ в представленных источниках).
10. Федеральный закон от 08.08.2024 № 237-ФЗ, Федеральный закон от 24.06.2025 № 169-ФЗ (в редакции которых приведена ст. 60 ГрК РФ в представленных источниках).

Подзаконные нормативные правовые акты

1. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491: п. 2 (состав общего имущества, в том числе парапеты), п. 10, 11, 13, 16.
2. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354: п. 149–152 (регистрация обращений, проверка и составление акта о причинении ущерба, в том числе 12-часовой срок).
3. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.
4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (раздел 5.1 — организация устранения аварий и повреждений).

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: п. 1, 2, 45, 46.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 12.
3. 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.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»: п. 2.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда»: п. 1–3 (общие положения о компенсации морального вреда), п. 44 (компенсация морального вреда при нарушении имущественных прав в случаях, предусмотренных законом).
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

Примечание о применении. Практика судов общей юрисдикции по делам о заливах с участием управляющих организаций неоднородна: в одних делах УК признаётся сопричинителем вреда и отвечает солидарно, в других — в иске к УК отказывается при недоказанности причинной связи. Итог конкретного дела определяется результатами судебной строительно-технической экспертизы и полнотой письменных доказательств осведомлённости УК о непроектном состоянии общего имущества. Реквизиты конкретных судебных актов по этому вопросу следует подбирать индивидуально с учётом региона и инстанции, а редакции поименованных норм — перепроверять на дату подачи претензии и иска.