

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Акт о заливе, составленный без участия собственника; ответственность ЖСК и подрядчика за работы по замене гребёнки; оспаривание вопросов суда и заключения эксперта; правовые гарантии проживания в доме

1. Краткая постановка вопроса

Собственник приобрёл вторичную квартиру 02.04.2025; через четыре дня (06.04.2025) по инициативе управляющей организации (далее — УК/ЖСК) были выполнены плановые работы по замене гребёнки. Впоследствии соседи, проживающие ниже, потребовали возмещения вреда, ссылаясь на залив, и предъявили в суд акт, который, по утверждению собственника, составлен без её участия, без уведомления и без вручения экземпляра, содержит недостоверные сведения о «лопнувшей подводке», тогда как фактически имело место лишь каплеобразование. Дело рассматривается около года, судебная экспертиза назначена только сейчас, вопросы перед экспертом сформулированы судом в редакции, которая, по мнению собственника, уже предполагает факт залива. Собственник ставит три блока вопросов: (1) можно ли возложить на неё ответственность при отсутствии надлежаще оформленного акта и при оспаривании ею самого факта залива; (2) кто является надлежащим ответчиком за вред, причинённый при замене гребёнки — собственник, ЖСК или привлечённый ею подрядчик; (3) какими процессуальными средствами можно оспорить заключение экспертизы и вопросы, поставленные судом, а также как защитить себя как жителя этого дома в дальнейшем.

Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, с указанием норм и практических последствий. Юридическая квалификация существенно зависит от двух фактических обстоятельств, которые в изложении не определены однозначно и потому рассматриваются во всех вариантах: (а) относилась ли гребёнка к общему имуществу многоквартирного дома (далее — МКД) либо к внутриквартирному оборудованию; (б) доказан ли вообще факт залива как такового.

2. Правовая природа акта о заливе: доказательство, а не сделка

2.1. Что представляет собой акт

Акт о заливе (акт осмотра помещения, акт о причинении ущерба) не является сделкой и не порождает, не изменяет и не прекращает гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ). Это письменное доказательство, фиксирующее обстоятельства события (ст. 55 ГПК РФ; ст. 64, 75 АПК РФ), которое суд оценивает наряду с другими доказательствами по своему внутреннему убеждению (ст. 67 ГПК РФ; ст. 71 АПК РФ).

Из этого следует принципиальный для дела вывод: акт не имеет заранее установленной силы, как и любое иное доказательство (ст. 67 ч. 2 ГПК РФ), и отсутствие акта само по себе не означает отсутствия права на иск, равно как и наличие «неправильного» акта не означает автоматического проигрыша собственника.

2.2. Требования к составлению акта и последствия их нарушения

Единой федеральной формы акта о заливе не установлено, однако требования к порядку фиксации аварий и причинения ущерба вытекают из:

- п. 152 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354): акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя составляется **в двух экземплярах**, один из которых **передаётся потребителю**; акт подписывается исполнителем и потребителем, а при отказе потребителя от подписания — исполнителем и двумя незаинтересованными лицами;
- п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) — обязанность УК/ЖСК обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и участвовать в фиксации фактов нарушения;
- п. 11 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416) — порядок приёма и регистрации заявок, в том числе аварийного характера, и документального оформления результатов их рассмотрения.

Нарушение порядка составления акта (отсутствие собственника, отсутствие уведомления о времени осмотра, невручение экземпляра) **не влечёт**

автоматической недействительности акта, поскольку закон не устанавливает такого последствия. Но оно:

1. является основанием для постановки вопроса о **недостоверности и недопустимости** этого доказательства (ст. 60, 67 ГПК РФ);
2. служит самостоятельным основанием для жалобы в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ; Положение о государственном жилищном надзоре, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493) и в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»; Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ);
3. укрепляет позицию о заинтересованности составителя акта (УК) в искажении причины события, если УК одновременно является лицом, выполнившим работы.

2.3. Версия 1 (жёсткая): без надлежащего акта факт залива не доказан

Содержание позиции. Истец (соседи) обязан доказать факт причинения вреда, его размер и причинно-следственную связь с поведением ответчика (ст. 56 ч. 1 ГПК РФ; ст. 1064 п. 1 ГК РФ; п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25). Если единственный документ о событии составлен с нарушением порядка фиксации (без уведомления и участия собственника, без вручения копии, с неоговорёнными исправлениями), а иных доказательств нет, суд отказывает в иске.

Обоснование. Акт — производное доказательство; при его порочности и отсутствии первичных данных (журнал аварийных вызовов, заявки, фотоматериалы с датой, показания незаинтересованных свидетелей) факт залива остаётся недоказанным; действует общее правило о риске недоказанности (ст. 56 ч. 2 ГПК РФ).

Когда применяется. Когда в деле нет ни вызова аварийной службы, ни фотографий, ни экспертных следов (пятен, разводов, деформаций) и когда сам факт протечки оспаривается последовательно и с самого начала.

2.4. Версия 2 (доминирующая в практике): акт — лишь одно из доказательств

Содержание позиции. Отсутствие акта или его дефектность не освобождает причинителя вреда от ответственности, если факт залива подтверждается совокупностью иных доказательств: заявкой в аварийную службу, выпиской из журнала регистрации заявок, актами осмотра, составленными позже,

фотоматериалами, показаниями свидетелей, заключением эксперта, зафиксировавшим характер и давность повреждений (ст. 55, 67, 86 ГПК РФ).

Обоснование. Перечень средств доказывания в ст. 55 ГПК РФ открыт; закон не устанавливает обязательной письменной формы фиксации залива как условия возникновения права на возмещение вреда (ст. 1064 ГК РФ). Более того, невозможность составления акта с участием собственника по вине самой УК (не известила, не вручила) не может создавать преимущество для причинителя вреда — иное противоречило бы принципу добросовестности (ст. 1 п. 3, ст. 10 ГК РФ).

Практический смысл для данного дела. Строить защиту исключительно на «акт недействителен» рискованно. Одновременно надо вести линию «залива не было / причина иная», подкрепляя её техническими и фактическими доказательствами.

2.5. Практический вывод по разделу

Оптимальная позиция — **комбинированная**: (1) заявить о недостоверности и недопустимости акта как доказательства (ст. 60, 67, 186 ГПК РФ); (2) параллельно доказывать отсутствие события залива либо иную его причину; (3) не уклоняться от экспертизы, поскольку это прямо влечёт неблагоприятные процессуальные последствия по ст. 79 ч. 3 ГПК РФ (суд вправе признать факт, для выяснения которого назначалась экспертиза, установленным).

3. Бремя доказывания по иску соседей: что доказывает истец и что — ответчик

3.1. Истец доказывает

- факт причинения вреда (залив и его последствия);
- размер вреда (ст. 15, 1064 ГК РФ; п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 — кредитор обязан доказать наличие убытков и причинную связь);
- противоправность поведения ответчика и причинно-следственную связь между поведением и вредом (ст. 1064 п. 1 ГК РФ; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

3.2. Ответчик доказывает

Отсутствие вины (ст. 1064 п. 2, ст. 401 ГК РФ; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Вина причинителя вреда презюмируется, поэтому на собственника возлагается бремя доказывания того, что вред причинён не по его вине.

Ключевой приём защиты в данном деле: доказать, что **причиной явилось не поведение собственника, а недостатки работ, выполненных УК (или её подрядчиком)**, то есть перевести ответственность на исполнителя работ (ст. 1064, 1095, 1096 ГК РФ).

3.3. Риск, о котором нужно знать заранее

При уклонении от участия в экспертизе, непредставлении эксперту доступа в помещение или материалов суд вправе признать спорный факт установленным или опровергнутым (ст. 79 ч. 3 ГПК РФ; ст. 82 ч. 4? — аналогичный механизм в арбитражном процессе). Поэтому отказываться от осмотра квартиры экспертом нельзя: напротив, следует настаивать на **полном** исследовании (все помещения, места прохождения трубопроводов, следы на потолке, влагомер, давность следов), а свои возражения оформлять протокольно.

3.4. Практический вывод по разделу

Собственная позиция должна быть не «я не виновата, потому что акт плохой», а «залива не было; если следы есть — они имеют иную давность и иную причину; работы выполнялись УК 06.04.2025, и именно её результат (либо результат работ подрядчика) мог привести к протечке». Такая конструкция переводит спор из плоскости «мой акт против вашего» в плоскость технической экспертизы, где у собственника появляется реальный шанс.

4. Надлежащий ответчик: собственник, ЖСК или подрядчик

4.1. Разграничение общего имущества и внутриквартирного оборудования

Согласно ст. 36 ч. 1 ЖК РФ и п. 2–9 Правил № 491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, границей которых является, по общему правилу, первое отключающее устройство (запорная арматура) на ответвлении от стояка. Оборудование, расположенное после первого

отключающего устройства и обслуживающее одно помещение, в состав общего имущества не входит.

Гребёнка (распределительный коллектор) в разных конфигурациях систем может относиться как к общему имуществу (если обслуживает несколько помещений / расположена до первого отключающего устройства на ответвлении), так и к внутриквартирному оборудованию. Это обстоятельство устанавливается технической документацией (акт разграничения балансовой принадлежности, технический паспорт, проект) и является **первым вопросом**, который следует разрешить, поскольку от него зависит выбор ответчика.

Важное отступление о неприменимости ст. 60 ГК РФ. Части 10–11 ст. 60 Градостроительного кодекса РФ, на которые иногда ссылаются в спорах о возмещении вреда, касаются вреда вследствие **разрушения, повреждения объекта капитального строительства** и к бытовой протечке в квартире не применяются; ответственность определяется общими нормами гл. 59 ГК РФ.

4.2. Версия А: гребёнка — общее имущество → отвечает ЖСК (УК)

Правовое обоснование. Управляющая организация (в том числе ЖСК, осуществляющий управление) отвечает перед собственниками за надлежащее содержание общего имущества (ст. 161 ч. 2.3 ЖК РФ; п. 42 Правил № 491) и обязана выполнять работы, перечисленные в Минимальном перечне услуг и работ (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290). Ненадлежащее выполнение работ по содержанию общего имущества влечёт ответственность по ст. 1064 ГК РФ (и, если собственник выступает потребителем услуг, — по ст. 14, 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», с распределением бремени доказывания отсутствия вины на исполнителя — п. 28 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17).

Когда применяется. Если гребёнка относится к общему имуществу, а работы выполнялись силами ЖСК в рамках содержания и ремонта.

4.3. Версия Б: гребёнка — внутриквартирное оборудование, но работы выполняла УК

Правовое обоснование. Даже если оборудование относится к имуществу собственника, лицо, выполнившее работы, отвечает за их качество (ст. 721–724, 730–737 ГК РФ; ст. 4, 29 Закона о защите прав потребителей) и за вред, причинённый вследствие недостатков работы, — **независимо от вины** (ст.

1095, 1096 п. 3 ГК РФ), с освобождением от ответственности только при непреодолимой силе или нарушении потребителем установленных правил (ст. 1098 ГК РФ).

Когда применяется. Если будет установлено, что протечка вызвана дефектом соединения, сорванной заглушкой, некачественной опрессовкой, недотянутым резьбовым соединением после работ 06.04.2025.

4.4. Версия В: ответственность подрядчика, привлечённого ЖСК

Правовое обоснование. Вред, причинённый вследствие недостатков работ, возмещается лицом, выполнившим работу (ст. 1095, 1096 п. 3 ГК РФ). Если работы выполнял подрядчик, привлечённый УК, потерпевший вправе предъявить требование к исполнителю работ; одновременно УК как должник в обязательстве перед собственниками отвечает за действия привлечённых ею третьих лиц (ст. 403 ГК РФ), а по договору подряда — как генеральный подрядчик (ст. 706 п. 3 ГК РФ). При совместном причинении вреда ответственность солидарная (ст. 1080 ГК РФ), а после возмещения — регресс (ст. 1081 ГК РФ).

Когда применяется. Когда в деле есть договор подряда, акт выполненных работ, наряд-задание, и к участию в деле привлекается подрядная организация.

4.5. Что это даёт собственнику процессуально

1. Ходатайство о привлечении ЖСК (и подрядчика) к участию в деле в качестве соответчиков (ст. 40 ГПК РФ) либо о замене ненадлежащего ответчика (ст. 41 ГПК РФ), либо о привлечении к участию в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования, — в зависимости от того, кто указан ответчиком в иске соседей.
2. Истребование документов: договор управления, договор подряда на замену гребёнки, наряд-задание, журнал заявок аварийной службы, акт разграничения балансовой принадлежности, технический паспорт (ст. 57 ГПК РФ).
3. Удержание в резерве регрессного требования: даже при взыскании с собственника она вправе взыскать выплаченное с непосредственного причинителя (ст. 1081 ГК РФ, ст. 15, 393 ГК РФ). Это принципиально снижает имущественный риск и должно быть прямо отражено в позиции по делу.

4.6. Практический вывод по разделу

Надлежащий ответчик определяется по двум критериям: (1) кому принадлежит гребёнка (общее имущество / внутриквартирное оборудование) и (2) кто фактически выполнял работы 06.04.2025. Наиболее вероятная и наиболее выгодная для собственника конструкция: **основной ответчик — ЖСК (как исполнитель работ и лицо, отвечающее за общее имущество), при необходимости — солидарно подрядчик**; собственник — ненадлежащий ответчик либо ответчик, чья вина отсутствует (ст. 1064 п. 2 ГК РФ). Однако эта конструкция работает только при доказанности того, что работы выполнялись силами ЖСК/подрядчика и что протечка связана именно с ними.

5. Оспаривание акта: процессуальные и уголовно-правовые средства

5.1. Заявление о подложности доказательства (ст. 186 ГПК РФ) / о фальсификации (ст. 161 АПК РФ)

В гражданском процессе используется конструкция **подложности доказательства** (ст. 186 ГПК РФ): лицо, участвующее в деле, заявляет в письменной форме о том, что доказательство является подложным; суд проверяет обоснованность заявления и при необходимости назначает экспертизу, истребует иные доказательства. В арбитражном процессе — заявление о фальсификации (ст. 161 АПК РФ), где суд разъясняет уголовно-правовые последствия, вправе исключить доказательство с согласия представившего лица и проверяет обоснованность заявления при возражениях.

Практические требования: - заявление подаётся **в письменной форме** и до окончания исследования доказательств; заявление в прениях суд может оставить без проверки; - необходимо указать конкретные признаки подложности (несоответствие даты, отсутствие подписи, подписи лиц, которые не могли присутствовать, неоговорённые исправления, несоответствие описания фактическим следам); - следует просить назначить **техническую экспертизу документа** (давность выполнения рукописных записей и подписей, последовательность нанесения реквизитов, наличие дописок, замена листов) и истребовать у УК журнал регистрации заявок за 06.04.2025 и последующие даты, наряд-задания, путевые листы бригады.

5.2. Нужен ли отдельный иск о признании акта недействительным

Позиция 1. Отдельный иск недопустим: акт не является сделкой и не порождает правовых последствий (ст. 153 ГК РФ), поэтому требование о признании его недействительным не подлежит самостоятельному рассмотрению; надлежащий способ — заявление о подложности в рамках дела (ст. 186 ГПК РФ).

Позиция 2 (встречается в практике). Допустим иск о признании недействительным ненормативного/официального документа, если он порождает для лица правовые последствия (например, служит основанием для начислений). В отношении акта о заливе такие последствия обычно отсутствуют, поэтому чаще суды отказывают в принятии/производстве.

Практический вывод. Основной путь — ст. 186 ГПК РФ; при попытке УК использовать акт для начислений или для привлечения к административной ответственности — дополнительно обжаловать соответствующие действия (ст. 254–255 ГПК РФ; гл. 22 КАС РФ).

5.3. Уголовно-правовой контур (заявлять только при наличии фактических оснований)

- **ст. 303 ч. 1 УК РФ** — фальсификация доказательств по гражданскому или административному делу лицом, участвующим в деле, или его представителем;
- **ст. 307 УК РФ** — заведомо ложное заключение эксперта, заведомо ложные показания свидетеля;
- **ст. 327 УК РФ** — подделка официального документа (применимость к акту о заливе спорна, поскольку акт не предоставляет прав и не освобождает от обязанностей; при подделке подписей возможна квалификация по совокупности);
- **ст. 306 УК РФ** — заведомо ложный донос (риск для заявителя, если заявление о фальсификации не подтвердится).

Соответственно, заявление о подложности в суде и заявление в ОМВД должны опираться на конкретные факты, а не на предположения; перед подачей целесообразно получить заключение специалиста по документу.

5.4. Административный и надзорный контур

Жалоба в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ; Положение № 493) с указанием на нарушение п. 152 Правил № 354 (несоставление акта в двух экземплярах, невручение копии) и п. 42 Правил №

491; заявление в прокуратуру (ст. 10 Закона № 2202-1); при недостоверных сведениях, направленных УК в надзорный орган, — ссылка на ст. 19.7 КоАП РФ (непредставление или представление недостоверных сведений) и на ст. 5.39 КоАП РФ (отказ в предоставлении информации). Срок рассмотрения обращений — 30 дней (ст. 12 Закона № 59-ФЗ).

5.5. Практический вывод по разделу

Акт нужно атаковать по трём линиям одновременно: процессуальной (ст. 186 ГПК РФ + техническая экспертиза документа), административной (ГЖИ, прокуратура) и фактической (доказательства отсутствия залива и иной причины). Одна лишь ссылка на «не дали на руки» дело не выигрывает — это довод о нарушении процедуры, влияющий на оценку доказательства, но не аннулирующий его автоматически.

6. Оспаривание вопросов суда и заключения эксперта

6.1. Право предлагать вопросы и обязанность суда мотивировать их отклонение

Согласно ст. 79 ч. 2 ГПК РФ каждая из сторон вправе представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы; окончательный круг вопросов определяется судом, но **отклонение предложенных вопросов суд обязан мотивировать**. Аналогичное правило — ст. 82 ч. 2 АПК РФ. Определение о назначении экспертизы должно содержать вопросы и перечень материалов, предоставляемых эксперту (ст. 80 ГПК РФ).

6.2. Проблема «презумпции залива» в формулировке вопроса

Если вопрос поставлен в редакции «каков размер ущерба, причинённого заливом...» или «имеется ли причинно-следственная связь между заливом и повреждениями...», он **предполагает** наличие события, которое оспаривается, и тем самым перекладывает на ответчика бремя опровержения презумпции, не установленной законом (ст. 56 ГПК РФ; ст. 1064 ГК РФ).

Что делать. Подать письменное ходатайство об уточнении круга вопросов и включении альтернативных/уточняющих вопросов. Примерная формулировка (может быть использована дословно):

1. Имеются ли в помещении истца повреждения отделки и конструкций; какова их локализация, характер и степень?

2. Какова давность образования выявленных повреждений (применительно к дате 06.04.2025 и к иным датам)?
3. Являются ли выявленные повреждения следствием воздействия воды; если да, какова возможная причина (авария внутридомовой системы, недостатки работ по замене гребёнки, дефект внутриквартирного оборудования, конденсат, иное)?
4. Имеются ли на дату осмотра следы протечки в зоне расположения гребёнки и отключающих устройств; какова их давность?
5. Имеются ли признаки производства работ по замене гребёнки (следы демонтажа/монтажа, свежие уплотнения, замена участков трубопровода); какова давность этих работ?
6. Могло ли каплеобразование (без разрыва) в зоне гребёнки при отсутствии отключающей арматуры привести к повреждениям, зафиксированным в помещении истца?
7. Какова рыночная стоимость восстановительного ремонта на дату осмотра с учётом износа и без него?

Такая постановка лишает вопрос скрытой презумпции и переносит центр тяжести на техническую причину.

6.3. Иные процессуальные средства

- **допрос эксперта в судебном заседании** (ст. 187 ГПК РФ; ст. 168 КАС РФ; в арбитражном процессе — ст. 86 АПК РФ): позволяет выяснить, на чём основаны выводы, какие материалы исследовались, какие методы применялись; первым задаёт вопросы лицо, по заявлению которого назначена экспертиза;
- **консультация специалиста** (ст. 188 ГПК РФ) и **заключение специалиста (рецензия)** — представление в дело как письменного доказательства (ст. 55, 67 ГПК РФ); рецензия не заменяет экспертизу, но обосновывает сомнения в её полноте;
- **дополнительная экспертиза** — при недостаточной ясности или полноте заключения (ст. 87 ч. 1 ГПК РФ; ст. 20 ч. 1 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»); поручается тому же или другому эксперту;
- **повторная экспертиза** — при сомнениях в правильности или обоснованности заключения, по тем же вопросам, поручается **другому** эксперту или комиссии (ст. 87 ч. 2 ГПК РФ; ст. 20 ч. 2 Закона № 73-ФЗ);
- **отвод эксперта** — при наличии оснований, предусмотренных ст. 18 ГПК РФ (заинтересованность, служебная зависимость, некомпетентность); в отношении государственного эксперта — с учётом ст. 16 Закона № 73-ФЗ;

- **заявление о подложности заключения эксперта** (ст. 186 ГПК РФ) — при наличии признаков недостоверности.

Оценка заключения по существу: заключение эксперта не имеет заранее установленной силы и оценивается наряду с другими доказательствами; несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении либо в определении о назначении дополнительной/повторной экспертизы (ст. 187 ч. 2 ГПК РФ; ст. 168 ч. 2 КАС РФ; ст. 86 ч. 3 АПК РФ).

6.4. Обжалование определения о назначении экспертизы

Определение о назначении экспертизы **не подлежит обжалованию отдельно** от решения суда, поскольку не исключает возможность дальнейшего движения дела (ст. 371 ч. 1 ГПК РФ; ст. 188 ч. 1 АПК РФ). Возражения против него, а также против круга вопросов и выбора экспертного учреждения, включаются в апелляционную жалобу (ст. 320, 327.1, 330 ГПК РФ). Исключение — определения, приостанавливающие производство по делу (в части приостановления).

6.5. Практический вывод по разделу

Наиболее действенный набор в текущей стадии: (1) письменное ходатайство об уточнении вопросов с приложением собственного перечня (ст. 79 ч. 2 ГПК РФ); (2) ходатайство о допросе эксперта после получения заключения (ст. 187 ГПК РФ); (3) рецензия специалиста; (4) при подтверждении неполноты или сомнительности — ходатайство о дополнительной либо повторной экспертизе (ст. 87 ГПК РФ, ст. 20 Закона № 73-ФЗ). Заявлять всё это нужно **письменно**, с отметкой о принятии либо направлением через систему подачи документов, чтобы доводы попали в протокол и в апелляцию.

7. «Как жить в этом доме»: правовые гарантии проживания

7.1. Неприкосновенность жилища

Жилище неприкосновенно; никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нём лиц иначе как в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения (ст. 25 Конституции РФ; ст. 3 ч. 1–2 ЖК РФ; ст. 209 ГК РФ). Представители УК/ЖСК вправе осматривать внутриквартирное оборудование только по согласованию с собственником, в согласованное время, с соблюдением п. 11 Правил № 416 и

п. 32, 82 Правил № 354. Вход без согласия возможен лишь в неотложных аварийных ситуациях с обязательной последующей фиксацией и составлением акта; в остальных случаях — только по решению суда.

Практика поведения: не открывать двери без предупреждения; требовать служебное удостоверение и документ-основание; вести видеозапись; при настойчивых попытках входа — обращаться в полицию (ст. 19.1? — самоуправство; ст. 330 УК РФ при причинении существенного вреда; ст. 139 УК РФ — нарушение неприкосновенности жилища).

7.2. Недопустимость самовольных ограничений и начислений

Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг допускается только в случаях и порядке, установленных Правилами № 354 (п. 149–160) и гл. 6 ЖК РФ, при наличии подтверждённой задолженности по оплате (ст. 155, 157 ЖК РФ), а не в связи со спором о причинении вреда. Начисление платы за содержание и ремонт производится в размере, установленном решением общего собрания или органом местного самоуправления (ст. 156 ЖК РФ), с обязательным раскрытием информации в ГИС ЖКХ (ст. 161 ч. 10.1 ЖК РФ) и размещением отчёта об исполнении договора управления (ст. 162 ч. 11 ЖК РФ).

Обратите внимание на ч. 12 ст. 162 ЖК РФ: экономия, полученная управляющей организацией по итогам исполнения договора управления, остаётся в её распоряжении только при условии, что она **не привела к ненадлежащему качеству** услуг и работ, подтверждённому в порядке, установленном Правительством РФ; договором может быть предусмотрено иное распределение экономии. Это норма-рычаг: если работы по содержанию выполнены некачественно (в том числе спорные работы 06.04.2025), оснований для удержания экономии и для начисления платы в полном объёме не возникает; можно требовать перерасчёта (п. 6–11 Правил № 491; разд. IX Правил № 354 в применимой части) и представления отчёта.

7.3. Защита от давления и распространения недостоверных сведений

- **угрозы** — ст. 119 УК РФ; **оскорбления** — ст. 5.61 КоАП РФ; **клевета** (распространение заведомо ложных сведений, порочащих честь и достоинство) — ст. 128.1 УК РФ, а также гражданско-правовой иск о защите чести, достоинства и деловой репутации с опровержением и компенсацией морального вреда (ст. 152, 151, 1099–1101 ГК РФ; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.02.2005 № 3);

- **требование денег до суда с угрозами** — фиксировать (аудиозапись, свидетели, переписка); при наличии угроз — заявление в полицию с оценкой на предмет ст. 163 УК РФ (вымогательство);
- **компенсация морального вреда** — за нарушение прав потребителя (ст. 15 Закона о защите прав потребителей) и в общем порядке (ст. 151, 1099 ГК РФ), в том числе за неправомерные действия при фиксации события и за необоснованное привлечение к ответственности;
- **судебные издержки** — при отказе в иске к собственнику взыскиваются с истца (ст. 98, 100 ГПК РФ); при злоупотреблении процессуальными правами возможна ссылка на ст. 10 ГК РФ.

7.4. Коллективные и организационные механизмы

- инициирование общего собрания собственников по вопросам качества работ, отчёта УК, перерасчёта (ст. 44-48, 156, 162 ЖК РФ);
- создание/активизация совета многоквартирного дома и его председателя (ст. 161.1 ЖК РФ) — легальный канал взаимодействия с УК и надзорными органами;
- смена способа управления или управляющей организации (ст. 44 ч. 2 п. 4, 4.2, ст. 161 ч. 8.2, ст. 162 ч. 8.2 ЖК РФ); в ЖСК — через высший орган (общее собрание членов кооператива, ст. 110, 116-118 ЖК РФ) и, при необходимости, реорганизацию/ликвидацию;
- групповой иск о защите прав группы лиц (гл. 22.3 ГПК РФ) при массовых нарушениях.

7.5. Фиксация и страхование

- собственная фиксация: фото/видео с датой и временем, акты с участием независимых лиц (управляющий, соседи, не заинтересованные в исходе), вызов аварийной службы с регистрацией заявки;
- нотариальное обеспечение доказательств (ст. 102-103 Основ законодательства РФ о нотариате) — при риске утраты следов;
- технические средства: датчики протечки с автоматическим перекрытием, фиксация показаний;
- страхование квартиры и гражданской ответственности (ст. 929, 930 ГК РФ) с уведомлением страховщика о событии (ст. 961 ГК РФ) — это не «признание вины», а способ снять финансовый риск.

7.6. Практический вывод по разделу

Правовых оснований «бояться жить в своей квартире» нет: право собственности и неприкосновенность жилища защищены (ст. 25 Конституции

РФ, ст. 3 ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ), а спор о заливе разрешается исключительно в судебном порядке. Реальная уязвимость — не в угрозе выселения или изъятия квартиры (таких оснований в описанной ситуации нет), а в денежном взыскании и в психологическом давлении. Именно на них и нужно направлять усилия: письменная фиксация, надзорные жалобы, процессуальные ходатайства, при необходимости — встречные требования.

8. Типичные схемы, которыми могут попытаться «ещё обмануть», и противодействие

1. **Акт «задним числом» с «лопнувшей подводкой»** (перекладывание на внутриквартирное оборудование) — противодействие: ст. 186 ГПК РФ, техническая экспертиза документа, истребование журнала заявок и наряда-задания (ст. 57 ГПК РФ).
2. **Отказ в выдаче копии акта и отказ в ознакомлении** — п. 152 Правил № 354, ст. 5.39 КоАП РФ, жалоба в ГЖИ.
3. **Доначисления за «утечку» / корректировка платы** — проверка размера платы (ст. 156 ЖК РФ), требования к раскрытию информации (ст. 161 ч. 10.1 ЖК РФ), перерасчёт (п. 6–11 Правил № 491).
4. **Протокол общего собрания, оформленный задним числом** — обжалование решения собрания в течение шести месяцев со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ), с проверкой кворума и уведомлений (ст. 45 ЖК РФ).
5. **Отчёт об исполнении договора управления с «экономией»** — ч. 12 ст. 162 ЖК РФ: экономия остаётся у УК только при подтверждённом надлежащем качестве; иное распределение может быть установлено договором.
6. **Попытка ограничить коммунальные услуги из-за спора** — п. 149–160 Правил № 354, ст. 155, 157 ЖК РФ; жалоба в ГЖИ и прокуратуру.
7. **Психологическое давление (коллективные визиты, требования денег, распространение сведений)** — ст. 119, 128.1, 163 УК РФ, ст. 5.61 КоАП РФ, ст. 152 ГК РФ; фиксация каждого контакта.
8. **Привлечение к административной ответственности на основании акта УК** — обжалование постановления в порядке гл. 30 КоАП РФ / гл. 22 КАС РФ.

9. Практический чек-лист (последовательность действий)

Немедленно (до заседания): 1. Письменное ходатайство об уточнении вопросов эксперту с приложением собственного перечня (ст. 79 ч. 2 ГПК РФ). 2. Ходатайство об истребовании: договора управления, договора подряда/наряда на замену гребёнки, журнала заявок аварийной службы, акта разграничения балансовой принадлежности (ст. 57 ГПК РФ). 3. Ходатайство о привлечении ЖСК (и подрядчика) соответчиками/третьими лицами (ст. 40, 41, 43 ГПК РФ). 4. Письменное заявление о подложности акта с указанием конкретных признаков (ст. 186 ГПК РФ) — с оговоркой о готовности пройти техническую экспертизу документа. 5. Жалоба в ГЖИ и обращение в прокуратуру по факту нарушения порядка составления акта (ст. 20 ЖК РФ; Положение № 493; ст. 10 Закона № 2202-1; Закон № 59-ФЗ). 6. Собственная фиксация состояния квартиры (фото/видео, при необходимости — нотариальный осмотр, ст. 102–103 Основ).

В заседании: 7. Не уклоняться от экспертизы; настаивать на полном осмотре (ст. 79 ч. 3 ГПК РФ — риск неблагоприятных последствий). 8. Заявлять возражения на каждый процессуальный шаг, требовать занесения в протокол; знакомиться с протоколом и подавать замечания (ст. 231–232 ГПК РФ). 9. После получения заключения — ходатайства о допросе эксперта (ст. 187 ГПК РФ), о рецензии (ст. 188 ГПК РФ), при необходимости — о дополнительной/повторной экспертизе (ст. 87 ГПК РФ; ст. 20 Закона № 73-ФЗ).

После решения: 10. Апелляционная жалоба — возражения против круга вопросов, оценки акта и заключения (ст. 320, 327.1, 330 ГПК РФ). 11. При взыскании с собственника — регрессное требование к ЖСК/подрядчику (ст. 1081 ГК РФ). 12. При нарушении разумных сроков судопроизводства — вопрос о компенсации (Федеральный закон от 30.04.2010 № 68-ФЗ; Постановление Пленума ВС РФ от 29.03.2016 № 11).

10. Практический вывод по каждой версии

Версия 1 (ответственность собственника при отсутствии надлежащего акта). Возможна, если факт залива подтверждается иными доказательствами (журнал заявок, фотографии, экспертиза, свидетели). Отсутствие акта и невручение копии — сильный довод о недостоверности доказательства, но не гарантия отказа в иске. **Вывод:** строить защиту на совокупности доводов, а не только на дефекте акта.

Версия 2 (причина — работы ЖСК/подрядчика). Наиболее перспективна, если гребёнка относится к общему имуществу либо если работы выполнялись ЖСК по её инициативе: ответственность исполнителя работ наступает независимо от вины (ст. 1095, 1096 п. 3 ГК РФ), а УК отвечает перед собственниками за содержание общего имущества (ст. 161 ч. 2.3 ЖК РФ, п. 42 Правил № 491). **Вывод:** добиваться привлечения ЖСК/подрядчика к участию в деле и перевода ответственности на них; сохранять регресс (ст. 1081 ГК РФ).

Версия 3 (залива не было). Требуется технического подтверждения: давность следов, отсутствие разрыва подводки, отсутствие влаги в зоне гребёнки, характер «каплеобразования». **Вывод:** ключ — правильно сформулированные вопросы эксперту (раздел 6.2) и рецензия специалиста.

Версия 4 (залив был, но размер завышен). Самостоятельное основание для снижения: ст. 15, 1064 ГК РФ, ст. 1083 ГК РФ (грубая неосторожность потерпевшего), оспаривание отчёта об оценке, ходатайство о судебной оценочной экспертизе (ст. 79 ГПК РФ). **Вывод:** обязательно проверять смету и перечень повреждений на предмет завышения объёмов и включения работ, не связанных с событием.

Версия 5 (оспаривание заключения и вопросов). Работает при письменной фиксации ходатайств и последовательном использовании ст. 79 ч. 2, 87, 186, 187, 188 ГПК РФ; определение о назначении экспертизы отдельно не обжалуется (ст. 371 ГПК РФ), но возражения сохраняются для апелляции (ст. 330 ГПК РФ). **Вывод:** заявлять всё письменно и до окончания исследования доказательств.

Версия 6 (проживание в доме). Правовых оснований для опасений за жильё нет: ст. 25 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ; ограничения возможны только в судебном порядке. **Вывод:** перевести конфликт в документированный формат (жалобы, ходатайства, заявления в полицию при угрозах), использовать коллективные механизмы (ст. 44–48, 161.1 ЖК РФ) и финансовую защиту (страхование, ст. 929, 930, 961 ГК РФ).

11. Список использованных нормативных источников

Конституция и кодексы 1. Конституция Российской Федерации — ст. 25. 2. Гражданский кодекс РФ — ст. 1, 10, 15, 151, 152, 153, 209, 393, 401, 403, 706, 721–724, 730–737, 929, 930, 961, 1064, 1068, 1080, 1081, 1083, 1095, 1096, 1098, 1099–1101. 3. Жилищный кодекс РФ — ст. 3, 20, 36, 39, 44–48, 110, 116–118, 155, 156, 157, 161 (ч. 2.1, 2.3, 8.2, 10.1), 161.1, 162 (в т.ч. ч. 11, ч. 12), 165. 4. Градостроительный кодекс РФ — ст. 60 (ч. 10–11) — с указанием на

неприменимость к бытовым протечкам. 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 18, 40, 41, 43, 55, 56, 57, 59, 60, 67, 79, 80, 85, 86, 87, 98, 100, 186, 187, 188, 231–232, 254–255, 320, 327.1, 330, 371; гл. 22.3. 6. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ст. 64, 71, 75, 82, 86, 87, 161, 188. 7. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 83, 168; гл. 22. 8. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 5.39, 5.61, 19.7; гл. 30. 9. Уголовный кодекс РФ — ст. 119, 128.1, 139, 163, 303, 306, 307, 327, 330.

Федеральные законы 10. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» — ст. 16, 20. 11. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 4, 13, 14, 15, 29. 12. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10, 21, 24. 13. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 5–12. 14. Федеральный закон от 30.04.2010 № 68-ФЗ «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок...» — ст. 1, 6. 15. Основы законодательства РФ о нотариате — ст. 102–103.

Подзаконные акты 16. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в МКД) — п. 2–9, 10, 11, 42. 17. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг) — п. 32, 82, 104–113, 149–160, 152. 18. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень услуг и работ). 19. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Правила осуществления деятельности по управлению МКД) — п. 11. 20. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 (Положение о государственном жилищном надзоре). 21. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

Разъяснения судебной практики 22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 — п. 12 (презумпция вины причинителя вреда). 23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 — п. 5 (бремя доказывания убытков и причинной связи). 24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 — п. 28 (бремя доказывания отсутствия вины исполнителя). 25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 (споры по оплате жилого помещения и коммунальных услуг). 26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.02.2005 № 3 (защита чести, достоинства и деловой репутации). 27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.03.2016 № 11 (компенсация за нарушение права на судопроизводство в разумный срок).

Итоговая оговорка. Разбор построен на изложенных обстоятельствах; правовые выводы по конкретному делу зависят от содержания акта, даты его составления, содержания искового заявления, состава участвующих лиц и материалов экспертизы. Наиболее существенные для исхода обстоятельства — принадлежность гребёнки (общее имущество или внутриквартирное оборудование) и техническая причина протечки; именно на их установление следует направить все процессуальные средства, перечисленные в разделах 5–6 и 9.

