Залив квартиры с крыши

**Залив квартиры с крыши** довольно частое явление, с которым вынуждены сталкиваться жители верхних этажей, особенно в сезон дождей или таяния снега. В такой ситуации собственники жилых помещений должны экстренно вызывать аварийную службу, в обязанности которой входит устранение течи. Ее работники должны провести ряд ремонтных работ в кровельной конструкции, чтобы предотвратить повторное затопление. На практике все происходит иначе. Аварийная служба не спешит устранять ни течь, ни ее последствия, из-за чего пострадавшие жильцы вынуждены писать **жалобы по поводу протечки крыши** и в судебном порядке требовать возмещения материального ущерба.

## Основные причины

**Протечка крыши многоквартирного дома** возникает из-за нарушения целостности кровельного покрытия. Чаще всего это происходит по причине:

* некачественно выполненных работы еще на стадии укладки материала, нарушений строительных норм;
* несвоевременного технического обслуживания и ремонта кровли;
* умышленного повреждения;
* использования застройщиком некачественных материалов;
* естественного износа кровельного покрытия;
* грубой уборки снега, несвоевременной очистки водостоков.

В последнее время люди стали чаще жаловаться на **протечку крыши в квартире** в период проведения капитального ремонта кровельной конструкции. В этом случае вся вина ложится на строителей, которые не обеспечивают защиту мест проведения работ от сезонных осадков.

## Если заливает с крыши: что делать

Каждый житель многоквартирного дома может столкнуться с проблемами, при которых его **залили (протекла крыша** или прорвало батареи у соседей сверху). В такой ситуации он должен знать, как правильно действовать, чтобы привлечь виновных к ответу и получить компенсацию. Перед тем как подавать **жалобу на протечку крыши**, пострадавшим необходимо узнать обо всех юридических аспектах данного вопроса:

1. Кровля в многоэтажном доме является его общим имуществом (его полный перечень утвержден Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г.), за состояние которого несет ответственность УК.
2. **Поданная жалоба в ЖКХ на протечку крыши** должна быть удовлетворена именно управляющей компанией, которая в дальнейшем может истребовать возмещения издержек со строительной компании, проводившей ремонт или монтаж.
3. Подача **иска о протечки крыши в ТСЖ** является финансово обоснованной, так как с этой компанией у жильцов заключены договора, в которых прописываются все условия оказания услуг.
4. С УК пострадавший жилец может в судебном порядке истребовать не только **возмещения ущерба от протечки крыши**, но и компенсацию за моральный вред. Если сумма иска не будет превышать 1000000 руб., то истцу не придется платить государственную пошлину.

Обратите внимание! Если случилась **протечка крыши, возмещение ущерба** пострадавшему жильцу следует истребовать не с подрядной организации, а со своей УК. Причина банальна – управляющие компании более платежеспособны, поэтому гораздо быстрее выплатят компенсацию. Но если здание находится у застройщика на гарантии или же квартиру **затопило при ремонте крыши**, то возмещать ущерб должны строители.

## Как действовать если залило квартиру с крыши

Человек, проживающий на верхних этажах, заметив течь на потолке, не должен самостоятельно пытаться устранить проблему. Если у него **залило квартиру с крыши, то что делать,** ему подскажет пошаговая инструкция:

1. В первую очередь необходимо остановить подачу электричества в квартиру. В местах, где выявлена **протечка крыши помещения**, нужно установить емкости для сбора воды, чтобы предотвратить повреждение напольного покрытия и затопление соседей снизу.
2. Следующим шагом станет вызов аварийной службы. Как правило, в подъездах многоэтажек должны расклеиваться объявления, в которых указано, **куда звонить, если заливает с крыши**. В ожидании бригады мастеров следует сделать фотографии всех повреждений, места течи.
3. В обязательном порядке пострадавший жилец должен обратиться в свою УК и оформить вызов комиссии, которая составит **акт о заливе квартиры с крыши**. Этот документ, в случае вины управляющей компании, составляется в течение 12 часов с момента происшествия (Постановление №354 от 06.05.2011 г.). Он фиксирует, что у заявителя действительно **затопило квартиру с крыши**, включает описание всех выявленных повреждений имущества, ремонта, определяет виновное лицо.
4. Пострадавшему следует обратиться к независимым специалистам для проведения **экспертизы протечки крыши** и оценки ущерба. Их следует приглашать для осмотра помещения на 3-5 сутки после залива, чтобы за это время успело проявиться большинство негативных последствий. Во время **независимой экспертизы протечки крыши** должны присутствовать и сотрудники УК, поэтому о запланированных мероприятиях их необходимо уведомить заранее. Сообщение передается в виде телеграммы с уведомлением, не позднее, чем за 3 дня до осмотра жилья.
5. Пострадавший составляет по факту **протечки крыши претензию**, в которой предъявляет требования к виновной стороне о ликвидации последствий залива и возмещении материального ущерба. Документ отсылается почтой, заказным письмом, с бланком уведомления и описью. Если на **претензию о заливе квартиры с крыши** в установленный законодательством срок не поступит ответа, владелец помещения может обращаться в суд.
6. После получения положительного судебного решения истцу передают исполнительный лист, по которому взыскание может проводиться как в добровольном, так и в принудительном порядке.

## Особенности составления акта о протечке крыши

Главным документом, который подтверждает факт залива, является **акт осмотра квартиры после протечки крыши, образец** его можно найти в интернете. Он не имеет унифицированной формы, поэтому может составляться произвольно, но при условии соблюдения ряда требований. Бланк должен содержать следующую информацию:

1. Сведения о владельцах пострадавшего помещения.
2. Адрес квартиры.
3. Информация об УК.
4. Все выявленные повреждения.
5. Виновное лицо.
6. Дата, подписи членов комиссии, собственника квартиры, начальника УК.

Если комиссия не пришла с целью обследования помещения или отказывается оформлять документ, владелец может самостоятельно составить **акт после протечки крыши**. Ему следует пригласить для осмотра помещения нескольких соседей, которые смогут подтвердить наличие залива и его последствий, поставив свои подписи в бланке.

## Особенности проведения независимой оценки

При вызове экспертов **в связи с протечкой крыши** собственник квартиры должен учесть несколько важных нюансов:

1. Независимый оценщик должен на момент проведения осмотра являться действующим членом СРО. Ему следует при себе иметь соответствующим образом оформленное направление, аттестат, подтверждающий уровень квалификации.
2. После завершения обследования помещения специалист должен подготовить отчет, в котором будет отражена сумма причиненного ущерба.
3. При проведении оценщиком осмотра собственник должен находиться рядом и следить за тем, чтобы каждый факт отражался в документе. Именно акт в дальнейшем станет основным доказательством в суде, благодаря которому пострадавший сможет получить **компенсацию при протечке крыши**.

Если в акте УК не был указан виновник залива, то владелец может подать заявку на проведение строительно-технической экспертизы. В этом случае специалист будет проводить осмотр не только затопленной квартиры, но и кровельной конструкции, чердака, прочего общедомового имущества.

## Особенности обращения в суд

Если собственник помещения не смог договориться с УК о добровольном возмещении ущерба и устранении последствий затопления, он должен подать **исковое заявление о протечке крыши**. При небольшой сумме претензии, не превышающей 100000 руб., обращение делается к мировому судье. Если по иску планируется истребовать большую компенсацию, то заявление передается в районный суд по месту нахождения ответчика или по адресу истца. В том случае, когда пострадавший заявляет требование возместить ущерб за поврежденное имущество, ему придется уплатить пошлину (до 1 миллиона не взимается). К иску необходимо приложить пакет документации:

* копия претензии в управляющую компанию по протечке крыши (бланк уведомления о получении);
* акт независимой оценки, в котором отражены все повреждения и указана сумма ущерба;
* свидетельские показания соседей (могут лично присутствовать на заседании);
* акт о заливе, составленный УК;
* фотофиксация всех повреждений;
* копии личных документов истца;
* квитанции об уплате пошлины, почтового сбора и прочих расходов на оформление документов для подачи искового заявления.

Исковое заявление может рассматриваться судом очень долго. На срок могут оказывать влияние разные факторы, например, неявка ответчика, загруженность судьи, необходимость в проведении дополнительных экспертиз. Помимо материального ущерба, собственник имеет право взыскать с виновной стороны моральный ущерб.

Помимо компенсации моральных и материальных убытков, пострадавший от залива имеет право истребовать с ответчика выплату штрафа за нарушение сроков, установленных законодательством для выплаты ущерба. Его сумма может достигать 50 % от присужденной судом суммы компенсации. Также с ответчика могут взыскать неустойку за нарушение им сроков, понесенные истцом судебные издержки. При сильном повреждении помещения собственник может потребовать на время проведения ремонтных работ предоставить ему другое жилье.

