

КТО ОТВЕТИТ ЗА ПОТОП В КВАРТИРЕ?

Один из споров об определении пределов ответственности управляющей организации стал предметом рассмотрения Верховного суда РФ (*Определение ВС РФ от 12.07.2016 г. № 93-КГ16-2*).



Поводом для обращения в суд стало затопление квартиры истицы, которое произошло *из-за неисправности вентиля холодной воды*. При разрешении спора суды разошлись во мнении о том, кто же отвечает за надлежащее содержание системы водоснабжения в этом случае: собственник квартиры или управляющая организация?

Суд первой инстанции посчитал претензии потребителя к управляющей организации обоснованными, обязав ее возместить истце материальный ущерб, компенсировать моральный вред, штраф за неисполнении требований потребителя в добровольном порядке, а также судебные издержки. *Суд апелляционной инстанции* отменил это решение, мотивировав свои выводы тем, что истец самовольно заменил вентиль на отводе общего стояка холодной воды в квартиру, доказательств того, что

требования к качеству работ при этом были соблюдены, отсутствуют, а значит, и претензий к управляющей компании быть не может.

Точку в споре поставил *Верховный суд*. Он указал на два важных обстоятельства.

Во-первых, в данном конкретном случае на момент рассмотрения дела судом апелляционной инстанции *уже вступило в силу решение другого суда*, сторонами которого были истец, ответчик, и собственник еще одной пострадавшей от залива квартиры. В рамках этого спора *суд пришел к выводу о том, что ответственность за причиненный ущерб несет именно управляющая организация*.

Во-вторых, Верховный суд подчеркнул, что имущество, вследствие неисправности которого произошла коммунальная авария, относится к общему имуществу многоквартирного дома, за обслуживание которого отвечает управляющая организация.

Согласно пункту 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, *в состав общего имущества* включаются *внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения*, состоящие в том числе из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, *первых запорно-регулирующих кранов* на отводах внутриквартирной разводки от стояков. Общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем его безопасность для жизни, здоровья и имущества граждан. *Ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества несет управляющая организация*. Соответствие установленным требованиям безопасности должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Это значит, что первые отключающие устройства и *запорно-регулирующие краны* на отводах внутриквартирной разводки являются элементами внутридомовых инженерных систем, предназначенных для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, а также безопасности помещений многоквартирного дома. Обеспечивая подачу коммунальных ресурсов от сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, указанные элементы изменяют параметры и характеристики внутридомовых инженерных систем, тем самым осуществляя влияние на обслуживание других помещений многоквартирного дома.

Таким образом *первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме*. Факт нахождения указанного оборудования в квартире не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме. Кроме того, *замена запорного вентиля потребителем сама по себе не освобождает управляющую организацию от осуществления своих обязанностей* по содержанию общего имущества многоквартирного дома, возложенных на общество заключенным договором.

Дело направлено на новое рассмотрение.