

КТО ВОЗМЕСТИТ УЩЕРБ ЗА ПОВРЕЖДЕНИЕ КВАРТИРЫ

опубликовано в газете Деловые ведомости 30 сентября 2015

Вроде бы, что за проблема? Кто нанёс ущерб квартире, тот и возмещает. Но зачастую пострадавшие ошибаются с определением конкретного лица против которого надо подавать требование. Люди, ответственные за возмещение ущерба по статье закона, тоже ошибаются, отказываясь от заключения компромисса и своевременной оплаты разумных расходов, они доводят дело до суда, чем многократно увеличивают свои расходы в судебных процессах.

Повреждение из квартиры соседей

В случае, если квартира повреждена из квартиры соседей, например, затопление водой, то возместить причинённый ущерб пострадавшему собственнику должны собственники соседской квартиры. Такую ответственность квартирособственника устанавливает Закон о квартирной собственности в статье 11 и выработанная судебная практика. Если в суде доказано, что повреждения исходили из другой квартиры, то автоматически предполагается, что собственник этой квартиры нарушил свои обязанности по содержанию собственности в порядке, независимо от его вины. Логика такой жёсткой ответственности исходит из того, что у пострадавшего собственника нет возможности установить точную причину произошедшего в чужой квартире, часто потому, что её собственники никого к себе не пускают и пытаются скрыть следы и причины неисправности и т.п.

Также при установлении факта повреждения не будет иметь значения, где случилась авария, прорвало ли кран на кухне или трубопроводы в стенах, потому что собственники должны содержать в порядке все части своей квартиры, вовремя сообщать товариществу о неисправностях или исправлять неполадки самостоятельно. Ответственные за ущерб соседи могут освободиться от возмещения вреда только при условии если они докажут, что нарушили обязанности из-за действия непреодолимых сил, к которым относятся, прежде всего, природные явления.

В таких ситуациях собственникам лучше идти на разумный компромисс по возмещению ущерба и не доводить дело до суда. Кстати, возместивший ущерб собственник может, при определённых условиях предъявить регрессное требование к товариществу, если докажет его вину и бездействие. Если соседи отказываются возмещать ущерб, пострадавший собственник должен обратиться в суд, оплачивать пошлины, услуги юриста и судебные экспертизы, чтобы через несколько лет после повреждения квартиры получить, наконец, денежное возмещение. Самым лучшим средством защиты квартирособственника от ущербов из-за нерадивых соседей является страхование квартиры. Взносы за страховку небольшие, но зато страховая фирма в течение короткого времени возместит вам ущерб деньгами или сделает ремонт в вашей квартире. Свои расходы страховщик сам взыщет с нерадивого соседа.

Повреждение от товарищества

В случае, если квартира затоплена с крыши, то есть с мыслимой доли жилого дома, то возместить пострадавшему собственнику причинённый ущерб должно товарищество. Ответственность товарищества за противоправно причинённый вред установлена Обязательственно-правовым законом и законами, регулирующими деятельность товарищества. Предполагается, что товарищество ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по обслуживанию дома в случае наступления аварийных ситуаций. Товарищество, да и все его члены-квартирособственники должны быть активными в определении состояния строительных и технических систем, содержать их в порядке и вовремя ремонтировать. Также члены товарищества должны знать, что если они на общем собрании игнорируют заявления собственников квартир о необходимых работах и не ставят работы в план хозяйственного обслуживания дома, то собственник квартиры вправе сам сделать необходимые работы без согласия общего собрания и потребовать от товарищества возмещения понесённых расходов.

Если поврежденная квартира была застрахована, собственник должен обратиться за установлением ущерба и выплатой страховки в свою страховую кампанию. Если страховки нет,

то собственник квартиры может обратиться в суд против товарищества с требованием о возмещении вреда. Товарищество сможет освободиться от ответственности только в случае, если докажет, что ущерб причинен не по его вине.

Может быть и такая ситуация, что квартира повреждается в ходе производимого в доме ремонта крыши или замены технических сетей. В этом случае ответственность за повреждения несёт непосредственный виновник, исполняющий работу – подрядчик, а не квартирное товарищество, заключившее с фирмой договор. При этом собственник не может требовать возмещения расходов на восстановление, например, плитки в ванной комнате, которой он в нарушение проекта закрыл стояки и трубопроводы, так как это препятствует общему использованию и обслуживанию предмета совместной собственности.

Когда отвечают члены правления

Из закона не следует, что члены правления несут ответственности перед каждым собственником квартиры лично, поэтому в указанных выше случаях повреждения квартиры, неправильно подавать иск против членов правления товарищества. Согласно части 2 статьи 32 Закона о некоммерческих объединениях член правления несёт имущественную ответственность перед товариществом, если имеет место ущерб товариществу, который возник из-за нарушения членом правления своих обязанностей и он не доказал, что исполнял свои обязанности с обычно ожидаемым от члена правления прилежанием.

Есть и общий стандарт прилежания, который предполагает, что член правления действует добросовестно, в соответствии с законом, уставом и решениями общих собраний и не создаёт юридическому лицу необоснованных рисков, исходящих, например, из договоров. Понятно, что стандарт прилежания ограничен конкретными целями деятельности юридического лица. Например, член правления квартирного товарищества, ведущего хозяйственное обслуживание дома, не обязан обладать специальными познаниями в строительном деле. Поэтому члены товарищества должны понимать, что за ненадлежащее качество строительных работ по договору подряда отвечает строитель-подрядчик, а не лично член правления товарищества.

Когда же наступает ответственность членов правления перед товариществом? Ответственность правления связана, прежде всего, с бездействием из-за которого и возник ущерб. Например, если правление не предпринимало необходимых действий по заявлению членов о протекании крыши или трубы, из-за чего товариществу пришлось по судебному решению возместить собственнику ущерб и судебные издержки. Член правления, однако, освобождается от ответственности, если общее собрание само отказалось производить требуемые работы. Тем самым члены товарищества берут на себя ответственность и риски за возможные ущербы и связанные с ними расходы.

Марина Сухнёва, магистр права
КЕТА ÕIGUSBÜROO OÜ