

ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ АКТА ЗАЛИТИЯ

Раздел 1. «Шапка» и состав комиссии

- **Дата и точное время** составления (вплоть до минут). Это бьется с Журналом ОДС и доказывает оперативность (норматив локализации — 30 мин., п. 13 Приложения 2 к ПП РФ № 354).
 - **Состав комиссии поименно:**
 - Представитель УК (ФИО, должность).
 - **Собственник/наниматель пострадавшей квартиры** (ФИО, подпись).
 - **Двое незаинтересованных свидетелей** (соседи из других квартир или член Совета МКД). *Без них акт в суде могут признать односторонним.*
 - *Важно:* Если житель отказывается участвовать — делаем отметку «Собственник от подписи отказался в присутствии свидетелей» и все равно подписываем акт свидетелями.
-

Раздел 2. Причина залития

Здесь нельзя писать общие фразы. Формулировка должна анатомически точно описывать место аварии.

Что обязательно указать (границы ответственности):

1. **Точная локализация:** «Свищ в теле стального стояка ХВС» или «Разрыв резьбового соединения на отводе от стояка к квартирной разводке».
 2. **Положение запорной арматуры (крайне важно!):**
 - *Формулировка защиты:* «Разрыв гибкой подводки (шланга) после первого отключающего вентиля (шарового крана), находящегося в исправном состоянии».
 - *Логика:* Наличие исправного крана сразу переводит поломку из разряда «общее имущество» в разряд «личное имущество собственника».
 3. **Исключение «гидроудара» без оснований:** Не пишем «предположительно гидроудар», если нет справки с ОДПУ о скачке давления.
 4. **Фиксация переустройства:** «Обнаружена самовольная замена чугунного радиатора на биметаллический, течь на сгоне радиатора». Или: «Течь в месте скрытой проводки (короб), вскрытие не произведено».
-

Раздел 3. Описание ущерба

Жители часто пытаются позже дописать в суде лишние повреждения или заменить «износ» на «золотой ремонт». Нужно зафиксировать всё четко и сухо.

Что должно быть детально:

- **Помещение:** Привязка к плану БТИ (комната 17,2 м², кухня 8,5 м² и т.д.).
- **Потолок:**
 - Тип отделки: побелка/водоэмульсионка/натяжной (ПВХ)/гипсокартон/плитка.
 - Площадь повреждения: не «весь потолок», а «сухие желтые разводы на площади ~0,5х0,3 м в углу над окном».
 - Отслоение: «трещина по русту плиты перекрытия, отслоение штукатурки».
- **Стены:**
 - Тип: обои простые / под покраску / виниловые / штукатурка / керамическая плитка.
 - Дефекты: «намокание и отклеивание стыков виниловых обоев по наружной стене», «вздутие ЛДСП на встроенном шкафу».
- **Пол:**
 - Тип: линолеум/ламинат/паркетная доска/массив/керамогранит.
 - Дефекты: «вздутие ламелей ламината по замковому соединению на площади ~1 кв. м», «коробление дверной коробки».
- **Имущество:** «Нижняя панель ДСП кухонного гарнитура разбухла по торцу (следы длительного воздействия влаги)».

Раздел 4. Обязательные приложения

Что прикладывать к акту немедленно:

1. **Фототаблица (не просто фото, а таблица).** Под каждым снимком подпись: «Фото 1. Общий вид запорного крана в момент осмотра. Кран в положении "открыто", исправен, сухой».
2. **Схема места аварии.** От руки рисуется участок трубы: «Стояк (общее имущество) → Тройник → Отключающий вентиль (исправен) → Место порыва (зона ответственности собственника)».
3. **Акт о непредоставлении доступа (если актуально).** Если жилец не пускает для осмотра скрытых коммуникаций или не дает сфотографировать мебель, составляется отдельный документ. Это лишает его права ссылаться на скрытые дефекты (п. 32 ПП № 354).
4. **Показания приборов (при необходимости).** Если авария связана с отоплением, можно приложить распечатку давления с ОДПУ на момент аварии.

Раздел 5. Подписи и отказы

Критически важная часть:

- **Графа «Собственник с актом ознакомлен, экземпляр получил».** Если человек отказывается подписывать, члены комиссии (свидетели) пишут: «Иванов И.И. от подписи отказался устно в нашем присутствии без объяснения причин». Ставятся 2-3 подписи свидетелей. *Этот акт будет иметь силу.*
- **Графа «Замечания к акту».** Обязательно дать жильцу возможность написать свое мнение прямо в акте (даже если оно вам не нравится). Пусть пишет: «Не согласен с причиной, считаю, что лопнуло из-за гидроудара». Судья увидит, что мнение жильца учли, но у УК своя техническая позиция.