

Онлайн-семинар

ГОТОВИМСЯ К СЕЗОНУ ДОЖДЕЙ

**Всё, что необходимо знать
к 1 сентября 2026 года**



Ирэн Парсамян

Исполнительный директор
Ассоциации «Р1»

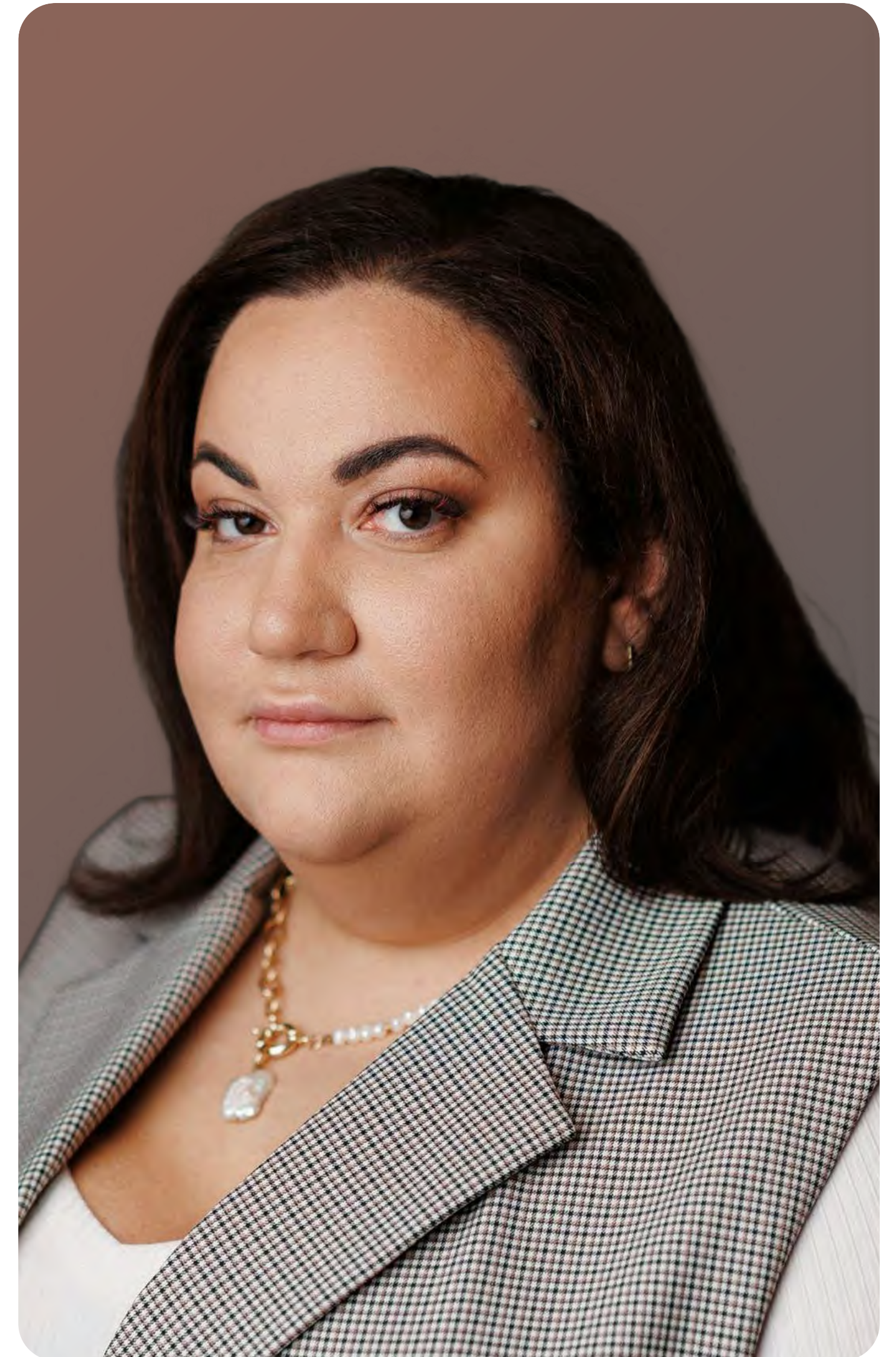


Артём Матров

Генеральный директор
УО ООО «Экосити»

Ирэн Парсамян

- соучредитель, Исполнительный директор, член Экспертного совета Ассоциации «Р1»
- консультант по развитию бизнеса в ЖКХ
- директор Центра профильного образования, автор и спикер эфиров, семинаров и курсов
- соавтор путеводителя «Реальный ГИС ЖКХ 2.0», соавтор сервиса «ОСС на 100%»





Артём Матров

- генеральный директор УО ООО «Экосити» (ГК Содружество), УО «УК Мэйд», УК «Верево Сити»
- эксперт в сфере эксплуатации МКД

Почему это важно?

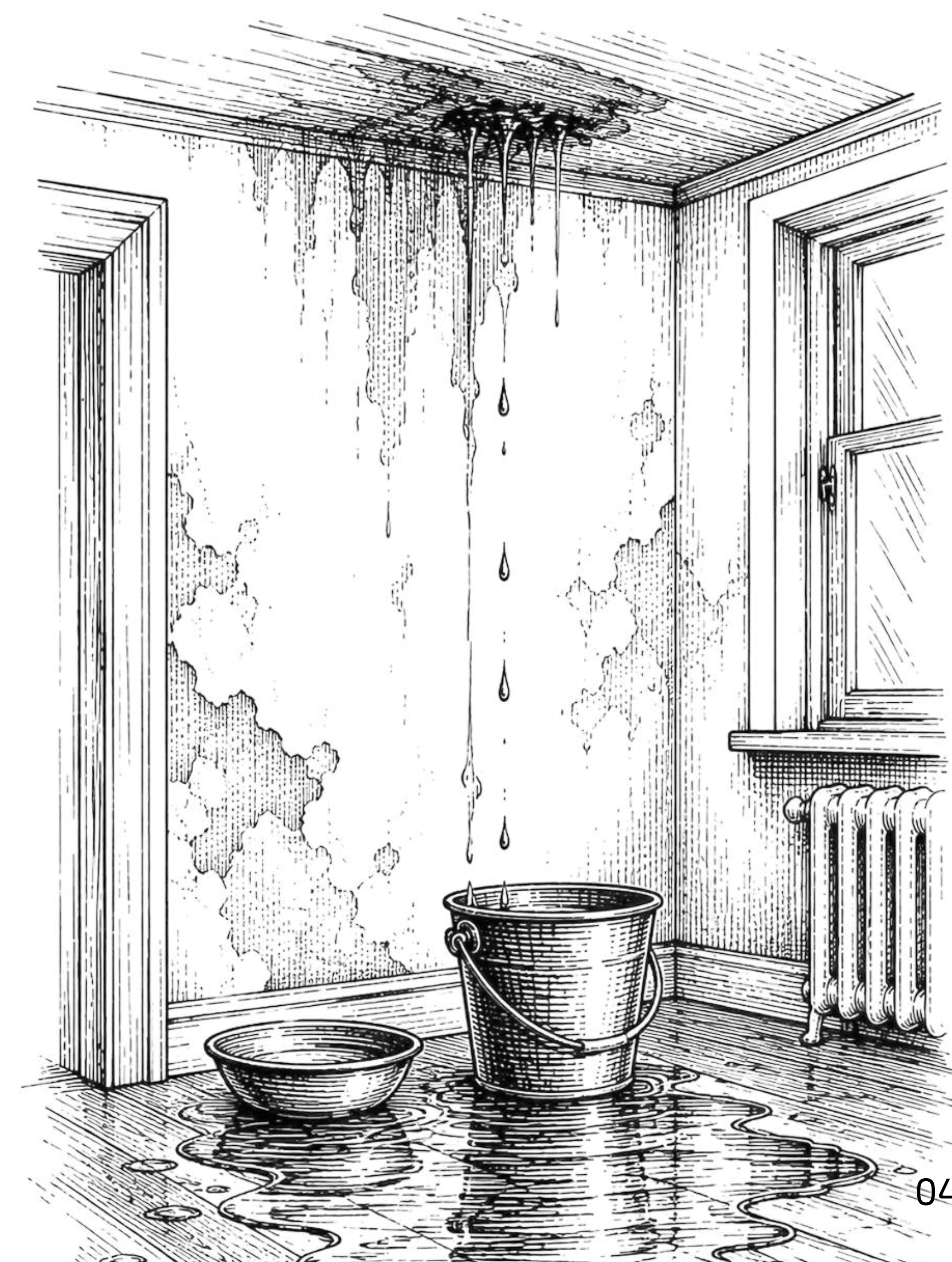
42%

гражданских споров –
ЖКХ

Каждое 10-е дело

залитие помещения

→ Ошибка в акте = проигрыш в суде



Откуда берутся залития?

кровля

инженерные системы

межпанельных швы

Чаще всего источник – зона ответственности УО



Юридические особенности и судебная практика

Исковые заявления о взыскании ущерба, причинённого заливом помещения, относятся к категории судебных дел о причинении вреда и регулируются нормами Гражданского кодекса РФ и Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».



Чем регулируются правоотношения?

Правоотношения регулируются следующими нормами:

Ст. 15 ГК РФ

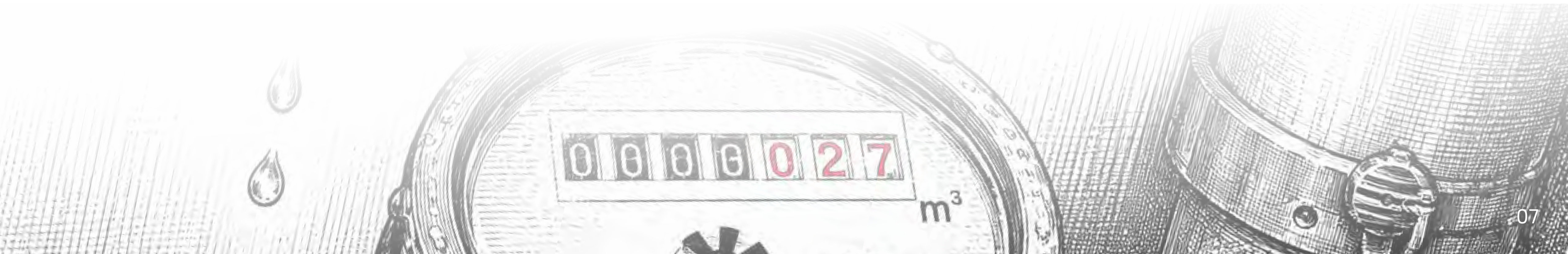
Общая норма, -
право требования ущерба

ст. 1064 ГК РФ

Закрепляет право лица
требовать возмещение вреда
и закрепляет общее правило
доказывания для данного вида
правоотношений)

ст. 1083 ГК РФ

Позволяет просить
суд о снижении размера
ответственности при наличии
грубой неосторожности Истца.



Чем регулируются правоотношения?

Усложняют ситуацию для управляющих организаций установленные законом штрафные санкции, а именно:

ст. 395 ГК РФ

Позволяет начислять неустойку на всю сумму ущерба

технически, можно просить суд о применении к правоотношениям **ст. 23 Закона РФ «О защите прав потребителей»** (штраф 1% от суммы требований).

п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав»

Позволяет потребителю заявить взыскание штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя

Акт о заливе квартиры

Почему это важно?

100 000 (ущерб) + $(100\,000 * 0,01 * 365 = \mathbf{100\,000 \text{ (неустойка)})}$ + $(100\,000 + 100\,000 / 2 = \mathbf{100\,000 \text{ (штраф)})}$
= **300 000 рублей** (при наиболее неблагоприятном исходе дела (без учёта сумм компенсации морального вреда и судебных расходов)).



Примеры из практики

Решением Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 13.01.2025 по делу № 2-219/2025 с управляющей организации взыскан ущерб, причинённый заливом квартиры из системы отопления, в общей сумме 544 800 тысяч рублей

Решением Кировского районного суда г. Саратов от 21.01.2020 по делу № 2-106/2020 с управляющей организации взыскан ущерб, причинённый заливом с кровли, в общей сумме 109 600 рублей (при первоначальной цене иска в 318 000 (включая штраф по закону «О защите прав потребителей»).



Главные доказательства

По общему правилу, факт залива квартиры подтверждается:

- ✓ записью в журнале учёта заявок АДС;
- ✓ актом осмотра/актом залива;
- ✓ отчётом об оценке/локальным сметным расчётом/досудебным заключением эксперта, составленным на основании такого акта.

Важно!

Объём ущерба, указанный в отчёте об оценке/локальном сметном расчёте и т.п., должен полностью совпадать с информацией, указанной в акте осмотра, а сам акт должен быть обязательно подписан двумя как собственником помещения, так и управляющей организацией. Это свидетельствует о согласовании сторонами объёма ущерба.



Особенности учёта заявки в журнале АДС

- 1 зарегистрировать заявку согласно п. 17-17.4 Раздела IV Правил, утв. ПП РФ от 15.05.2013 № 416
- 2 составить акт согласно п. 152 Правил, утв. ПП РФ от 06.05.2011 № 354
- 3 сделать фото
- 4 указать № заявки



В акте всегда пишем

- ✓ Всегда проверяем переопланировку или переустройство (если оно повлияло)
- ✓ Всегда смотрим на наличие врезок, переделок, материал трубы (маркировка) это самовольное вмешательство
- ✓ Обязательно указать, что допуск в квартиру был осуществлён через столько-то времени
- ✓ Чем больше написано об имуществе, тем лучше
- ✓ Чётко указать место дефекта
- ✓ Обязательно в акте инженерные системы и запорная арматура находится в исправном состоянии



Никогда не пишем

Никогда не пишем: **плесень, грибок – пишем тёмные пятна**

Фраза «причина не установлена»: Основание для проведения технической экспертизы за счёт УО (они обязаны установить причину, ст. 1064 ГК РФ – бремя доказывания невиновности лежит на причинителе вреда)

Без манометрической ленты ОДПУ (общедомового прибора учёта) с графиком давления фраза «гидроудар» недоказуема. Не писать её в акте без подтверждения.

Писать износ % нет смысла, исключение только если на ОСС было принято отрицательное решение по замене труб и тд.

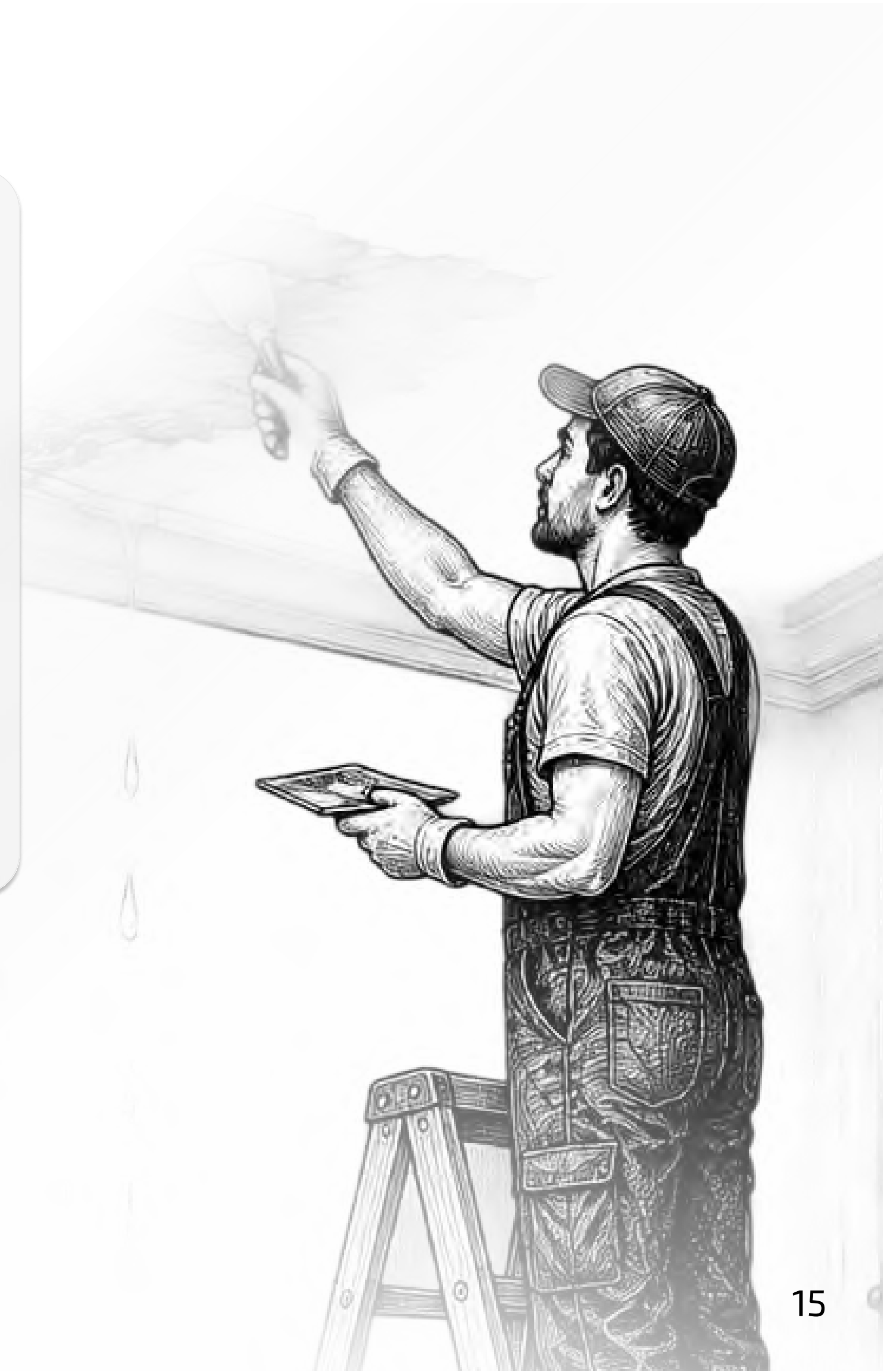
Реальный пример из запроса в наш адрес:

Если причина в общедомовом имуществе, самый дешевый способ для УО решить проблему – восстановить мою квартиру сейчас. Второй вариант – суд, который прибавит к ремонту неустойку, штраф, моральный вред и расходы на юриста. Выбор за вами в течение 10 дней».



Никогда не пишем

- ✗ «Причина: течь стояка» (слишком размыто, суд трактует против УО).
- ✗ «Вина УО» / «Халатность сантехника» (недопустимо в первичном акте).
- ✗ «Залита вся квартира» (должны быть квадратные метры и перечень).
- ✓ **Правильно:** *«Свищ в стальном отводе ХВС (диаметр 15) на участке до первого отключающего устройства, поступление воды прекращено путём перекрытия коренной задвижки».*
Сухо, технично, неоспоримо.



Зачем считать ущерб сразу?

- ✓ быстрее договориться
- ✓ проверить расчёт собственника
- ✓ избежать переплаты



В чём существенная разница между сметой и отчётом об оценке

№	Локальный сметный расчёт (либо иной документ, основанный на смете)	Отчёт об оценке
1	Основанием для подготовки является акт (либо составленный УО/РСО, либо самим сметчиком в присутствии сторон) + договор. Если акт составлен в отсутствие кого-либо из сторон (либо не подписан кем-либо), он уже является оспоримым.	Основанием для подготовки является акт (либо составленный УО/РСО, либо оценщиком в присутствии сторон) + договор. Если акт составлен в отсутствие кого-либо из сторон (либо не подписан кем-либо), он уже является оспоримым.
2	Подготавливается лицом, имеющим сметное (а в идеале – строительное) образование	Подготавливается оценщиком
3	В основе расчёта – чёткие и утверждённые единичные расценки и сметные нормы (Фер, Тер, ГЭСН и т.п.), приводимые в соответствие с текущими ценами	В основе расчёта – рыночные показатели и расценки, которые могут меняться, либо зависеть от территории
4	Сметные нормы утверждены нормативно и их применение относительно прозрачно	Оценочные критерии часто зависят от усмотрения конкретного исполнителя
5	Сметный расчёт проверить на достоверность относительно легче, нежели оценочный	
6	Сметным расчётом проще посчитать ущерб отделке, а оценочным – имуществу (мебели и т.п.)	

Вывод

Уделение достаточного внимания составлению акта осмотра/залива и досудебному расчёту ущерба, а также внимательное отношение к корректному перечислению объёма ущерба, применённым поправочным коэффициентам и иным показателям, прямо влияет на применяемые экспертом расценки и расчёт ущерба и может существенно сэкономить не только время, но и деньги УО/РСО.



Когда отвечает не УО/РСО?

- ✓ внутриквартирное оборудование
- ✓ переустройство
- ✓ внешние сети

С учётом действующей презумпции вины предпринимателя, в основе доказывания таких доводов и обстоятельств должны находиться только объективные данные: акт осмотра, фотографии/видео, переписка с РСО и т.п.



Практика коммуникации с собственниками и уменьшение расходов на убытки по залившим от аварий и осадков

Особенности ведения переписки с собственником по поводу возмещения ущерба:

- необходимо сглаживать конфликт и демонстрировать готовность к диалогу (для УО это работа, а для человека всегда стресс, – это нужно понимать);
- всю переписку нужно вести только письменно, а каждый факт договорённости фиксировать;
- необходимо чётко аргументировать свою позицию и максимально корректно и обоснованно указывать на недочёты в позиции собственника (в т.ч., расчётах);
- нужно помнить, что до момента подписания соглашения о возмещении вреда (либо принятия судом соответствующего решения), все денежные суммы носят вероятностный характер, следовательно УО торгуется временем, но, в случае неудачи, выигрывает (либо проигрывает) деньги; собственник, как пострадавшая сторона, торгуется и деньгами и временем. Этим всегда можно оперировать в диалоге;
- в случае достижения договорённости о возмещении ущерба, нужно обязательно не только подписать соответствующее соглашение, но и своевременно его исполнить.

Практика коммуникации с собственниками и уменьшение расходов на убытки по залившим от аварий и осадков

Общий смысл в приоритете диалога с собственником перед судом заключается в демонстрации явного преимущества достижения договорённостей, а не усугубления конфликта.

До собственника должна быть доведена мысль о том, что:

- договариваться хотя и дешевле, но возмещение (деньги, либо восстановительные работы) он получит сразу, а не спустя 2-3 года судебных разбирательств с неочевидным результатом + он сохранит конструктивные отношения с управляющей организацией;
- Если какие-то денежные суммы и были для него рассчитаны внесудебными специалистами/юристами – это не означает, что именно эти денежные средства он получит спустя пару-тройку лет судебных разбирательств. Они могут быть существенно уменьшены судом + нельзя забывать и про инфляционные процессы;
- Обращение в суд с иском не = безусловная победа в судебном споре. В нём можно и проиграть, а пропорционально распределённые судебные расходы могут и вовсе нивелировать результат «победы» до ничтожно малого.

Практика коммуникации с собственниками и уменьшение расходов на убытки по залившим от аварий и осадков

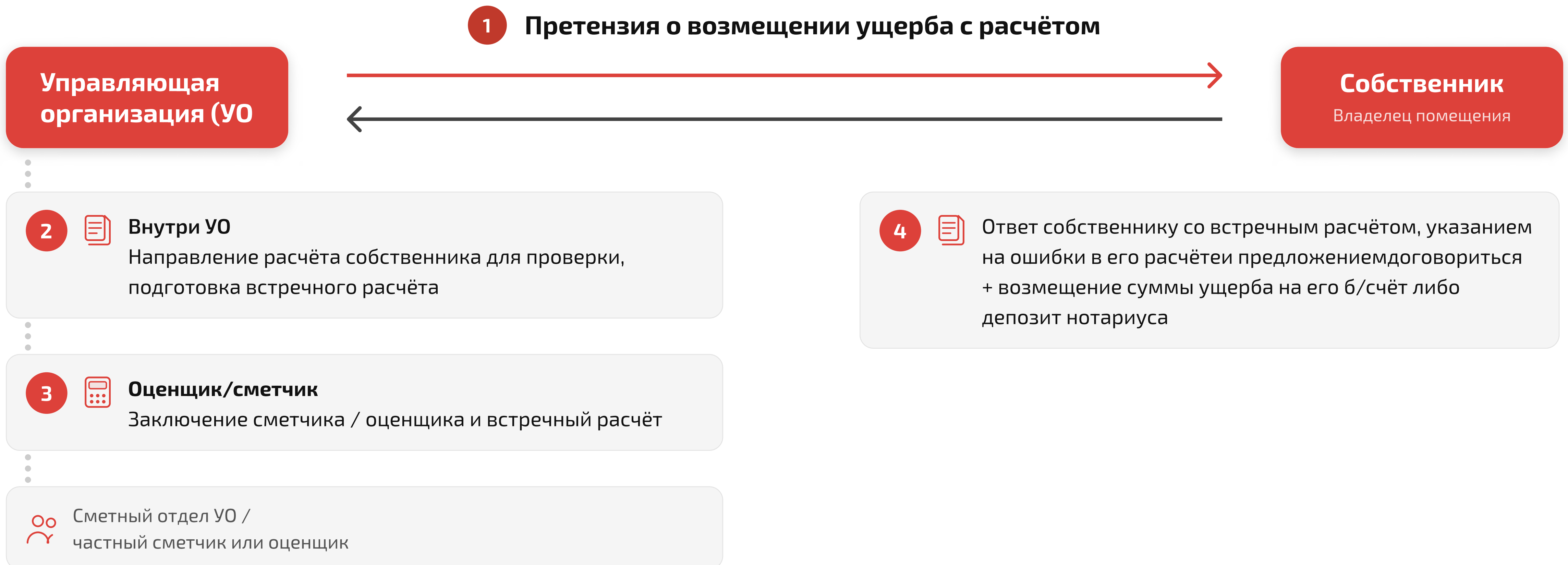
Например:

В **деле № 2-11/2023**, находящемся на рассмотрении Промышленного районного суда г. Смоленска, истец первоначально просил взыскать с управляющей организации ущерб, причинённый заливом нежилого помещения, в сумме 229 946 рублей 33 копейки (с последующим прицелом на 100% неустойку, штраф, компенсацию морального вреда и т.п.). После первой судебной экспертизы истец уточнился на сумму, ориентировочно в 560 000 рублей (пени, штраф, моральный вред).

Решением от 06.02.2023 по делу № 2-11/2023 с управляющей организации была взыскана сумма около 40 000 рублей. При этом, с истца ещё были взысканы расходы по оплате услуг эксперта в сумме 16 000 рублей. Таким образом, за примерно 3 года судебных разбирательств, истец оказался «в плюсе» на 24 000 рублей.

Перед судебными разбирательствами управляющая организация предлагала истцу справедливое возмещение ущерба, обращая внимание на явную ошибочность досудебного расчёта ущерба, однако, стороны не смогли достичь необходимых договорённостей и дело закончилось в суде.

Практика коммуникации с собственниками и уменьшение расходов на убытки по залившим от аварий и осадков



Победитель конкурса «Лучший акт залития»



КОНКУРС ЛУЧШИЙ АКТ ЗАЛИТИЯ

*Мокрое дело
требует точных
формулировок.*



Победитель

Голиков
Дмитрий Дмитриевич

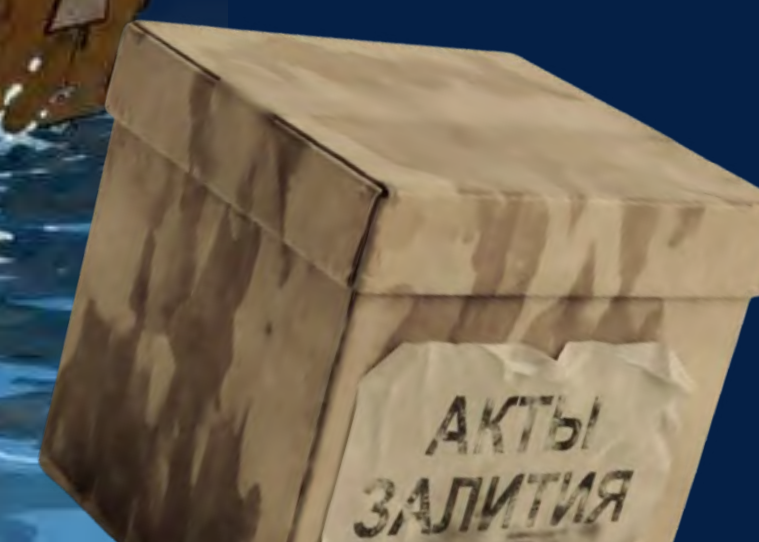
ООО «АРКТИК-СЕРВИС»



13 июля – 3 августа
приём работ



4 августа
итоги в прямом эфире



Большой новостной вебинар

13 августа

2026 года

О чём поговорим

разберём главные федеральные законы, приказы Минстроя России и постановления Правительства, принятые летом 2026 года: что уже вступило в силу, что меняется для УО, ТСЖ и ЖСК и как применять новые нормы на практике

Спикеры:

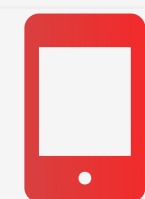
Ирэн Парсамян, Елена Шерешовец

Формат:

Онлайн



Ассоциация «P1»



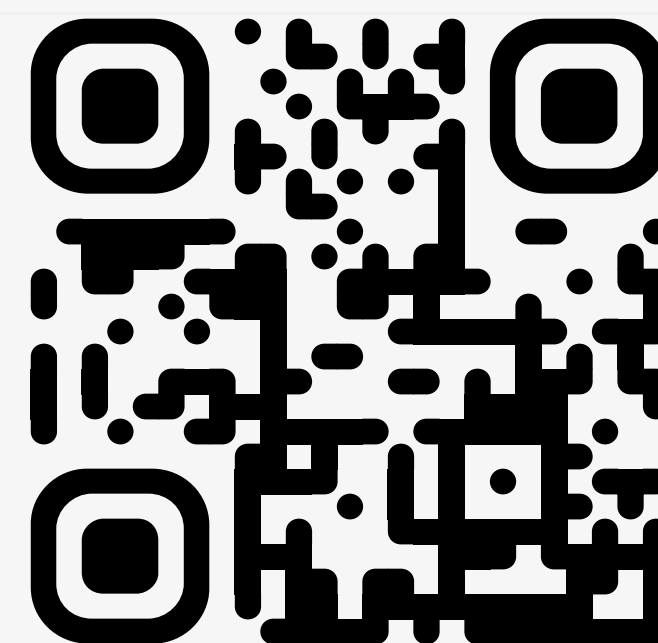
Телефон

8 (495) 646-84-01

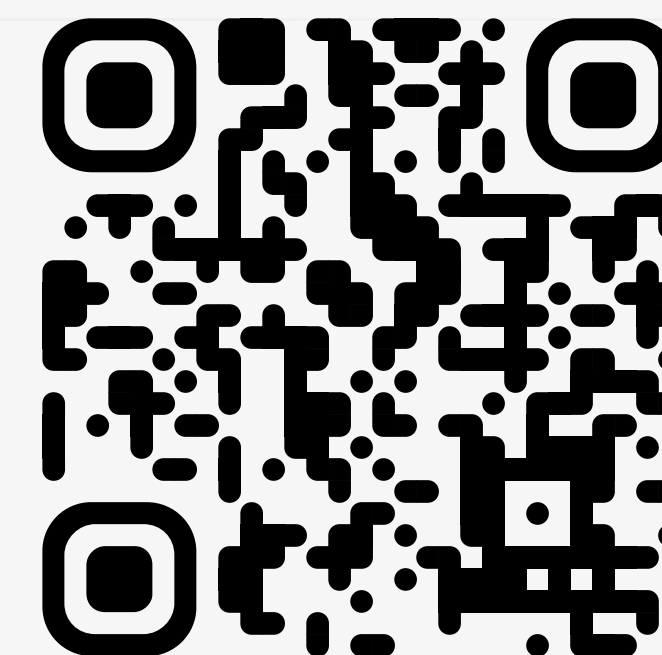


Сайт

r1-gkh.ru



Телеграм-канал



Канал в MAX