**Когда УК должна возместить ущерб**

Возмещение ущерба жилому помещению из-за негерметичной кровли, прорыва трубы водоснабжения/отопления может быть в зоне ответственности управляющей компании, обслуживающей МКД. В каких случаях за аварию в доме несет ответственность управляющая кампания и как требовать возмещения в [интервью](https://finance.mail.ru/2025-02-09/v-kakih-sluchayah-upravlyayushaya-kompaniya-dolzhna-vozmestit-usherb-64764758/) Mail.Финансы рассказала эксперт проекта НИФИ Минфина России «Моифинансы.рф» Ольга Дайнеко.

Ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме несет УК: за все трубы до запорного устройства (включая само запирающее устройство), кровлю и чердак, подвальные помещения и то, что находится в подъезде (за пределами квартиры). Если прорвало стояк, протекла крыша и от этого пострадало жилье и имущество, УК придется возмещать причиненный ущерб собственнику жилья. Чтобы требовать возмещения, необходимо доказать, что жилое помещение пострадало именно по вине УК. Для этого нужно придерживаться алгоритма действий:

1. Вызовите авариную службу для устранения причины коммунальной аварии (например, затопления), примите возможные меры для сохранения имущества. При заливе-обесточьте помещение и будьте осторожны при прорыве теплосетей (можно получить ожоги). Произведите фото, видео фиксацию аварии и повреждений;
2. Вызовите представителей УК для составления акта с описанием причиненного ущерба (УК обязаны явиться и составить/подписать акт в течение 12 часов с момента вызова «аварийщиков»). Будет лучше, если при осмотре и составлении акта будут присутствовать незаинтересованные свидетели (например, соседи). Акт составляется в двух экземплярах (один для пострадавшей стороны, второй-для УК). В нем должно содержаться подробное описание ущерба и причины, по которым он произошел.
3. Провести оценку ущерба:

- можно сделать это самостоятельно «на глаз» и предложить УК компенсировать или восстановить разрушения и порчу имущества. Если УК соглашается на добровольное устранение/возмещение, потребуется заключить с УК соглашение с указанием величины ущерба, порядка и сроков его возмещения, а также ответственность за нарушение согласованных условий. Однако, при самостоятельной оценке ущерба не стоит завышать величину компенсации (оценивайте свои предстоящие траты на ремонт в соответствии с теми материалами, которые были использованы ранее);

- если УК отказывается от добровольного возмещения ущерба, придется привлечь специалиста (заказать независимую экспертизу). О дате и времени проведения экспертизы нужно уведомить УК документально (чтобы в случае неявки своих представителей УК не могла ссылаться на отсутствие сведений о проведении оценки);

1. Составьте и направьте в УК претензию с требованием о возмещении причиненного ущерба. Несмотря на то, что претензионный порядок по таким спорам можно не соблюдать (можно сразу обратиться с исковым заявлением в суд), отсутствие ответа на претензию/отказ в удовлетворении требований будет подтверждением отказа в добровольном устранении или возмещении повреждений. Это позволит в судебном порядке требовать не только возмещение ущерба, понесенных расходов, но и «потребительского» штрафа по закону о защите прав потребителей;
2. Если претензия не удовлетворена, вопрос придется разрешать в судебном порядке. Нужно подготовить все необходимые документы (подтверждающие размер ущерба и вину УК), составить исковое заявление и направить его в суд.

Самые спорные моменты разграничения ответственности чаще всего связаны с протечками в системе отопления. Споры относительно принадлежности внутриквартирных радиаторов к общедомовому имуществу возникают регулярно. Судебная практика в этом вопросе неоднозначна, и каждая ситуация рассматривается с учетом обстоятельств аварии и устройства инженерных сетей МКД.

УК может быть ответственна не только за прорыв труб и батарей или неисправность электрики. Например, если при падении снега, льда, сосулек с крыши дома пострадал автомобиль, требовать возмещения ущерба также нужно с УК. Аналогичная ситуация, если ущерб произошел из-за рухнувшего старого дерева, состояние которого УК не отслеживало.