**О протечке кровли в многоквартирном доме**

Довольно частой проблеме жителей последних этажей в многоквартирных домах является протечка кровли, причем не только жители старых домов страдают от протечки крыши и затопления квартиры по данной причине, но так же данная проблема возникает и у жителей новых домов. Собственно люди не знают, что делать в такой ситуации, а ведь проблема актуальная в весенний период времени, летний и осенний и прочитав статью вы узнаете, как бороться в данной проблемой и куда обращаться.

Что делать если протекает кровля над вашей квартирой?

Обязанности обеспечивать своевременное обслуживание многоквартирного дома, отвечать перед собственниками и нанимателями жилых площадей в многоквартирном доме за не надлежащее выполнение обязательств по содержанию и обслуживанию общедомового имущества в многоквартирном доме возложены на управляющую организацию, да именно на нее и не нужно забывать про ее существование и в том, что крыша протекла, виноваты совсем не вы и не дом, а те люди и организация, которая несет за это ответственность. Но здесь нужно знать, что функции управляющей организации может выполнять как «Управляющая компания» (у каждой свое название и это обычно юридическое лицо), ТСЖ, ЖСК, и прочие виды управляющих организаций.

Что относится к общедомовому имуществу?

На основании пункта 2 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 к общедомовому имуществу относится:

•Помещения в многоквартирном доме не относящиеся к жилым (чердаки, подсобки, подвалы, подъезды, тамбуры и прочие помещения не предназначенные для проживания);

•Крыши (этот как раз наша тема);

•Ограждения

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Жилищному Кодексу РФ, а именно в части 1 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, которая говорит нам, что управление многоквартирным домом должно производиться таким образом, что бы это обеспечивало благоприятные, а так же безопасные условия проживания граждан в МКД, а так же управляющая организация должна

Но вернемся к Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, ведь на основании пункта 10 данного постановления, общедомовое имущество должно содержаться в строгом соответствии с требованиями законодательства РФ, а так же в соответствии с требованиями законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о техническом регулировании и защите прав потребителей. Общедомовое имущество должно содержаться в состоянии которое обеспечивает соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома. Обслуживание дома должно производиться с целью обеспечить безопасность для жизни и здоровья граждан, а так же обеспечить сохранность имущества как физических, так и юридических лиц, так же государственного и муниципального имущества. Обслуживание дома должно производиться таким образом, что бы это обеспечивало доступность пользования жилым помещением, а так же помещениями общего пользования, так должны соблюдаться права и законные интересы собственников жилых помещений, а так же иных лиц.

Кто будет отвечать за общедомовое имущество зависит от формы управления вашим домом, это или ТСЖ, или управляющая компания. Если случилась авария на общедомовом имуществе за которое ни один из собственников жилых помещений не отвечает и такая авария причинила ущерб, то согласно подпункту «б» пункта 149 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, исполнитель несет установленную законодательством ответственность за вред причиненный жизни, здоровью, или имуществу потребителя, если имело место нарушение качества предоставления коммунальных услуг.

А теперь пару слов об ответственности УК. Согласно пункту 42 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, управляющие компании несут ответственность перед собственниками жилых помещений за нарушение своих обязательств, а так же несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества.

Что делать если квартиру затопило с крыши?

На основании пункта 152 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, в случае если по вине исполнителя был причинен ущерб жизни, здоровью или имуществу потребителя, он должен быть возмещен исполнителем, то есть управляющей компанией. О факте причинения ущерба составляется акт о причинении ущерба. В данном акте должно быть детальное описание всего причиненного ущерба.

Акт о затоплении должен быть составлен в вашем присутствии вместе с представителями управляющей компании, они обязаны прийти к вам, после вашего обращения.

Для вас самое главное получить 2 акта, это акт о выявленных недостатках, должен быть подписан вами и представителем управляющей организации, один экземпляр остается у вас и второй обязательный документ, это акт о причинении ущерба. В нем указывается все имущество которое пострадало по причине затопления. Следите внимательно, что бы в нем оказалось все имущество которое пострадало, а это элементы ремонта, люстра, потолок, ламинат, бытовая техника, одежда и т.п. Если представитель УК отказывается вносить какие либо вещи в акт, запишите их на отдельном листе и при подписи акта напишите свои возражения с чем вы не согласны и напишите те вещи которые не были внесены в акт и опишите, что данные вещи были повреждены по причине затопления, но представитель УК отказывается их вносить в

Что делать после получения акта о затоплении?

То что у вас есть официальный документ подтверждающий ущерб это прекрасно, но в суд пока идти рановато и что то требовать от УК так же рано. Как говорилось ждем пару недель, чтобы следы от затопления проявились как можно больше и если вы видите, что после составления акта появились новые дефекты, которых не было, то у вас есть право пригласить представителей УК еще раз и составить дополнительный акт, так и сделайте если появились новые следы.

Если следов не появилось, то нам необходимо получить официальный документ, подтверждающий размер причиненного ущерба. Такой документ вам может предоставить эксперт оценщик по недвижимости, таких специалистов можно найти в любом городе, обычно они работают в юридических компаниях занимающихся взысканием ущерба. Найдите такого специалиста и закажите у него оценку ущерба от затопления.

Вам необходимо будет предоставить для оценки копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, поэтажный план экспликацию квартиры, ваш паспорт гражданина РФ и акт о причинении ущерба.

Эксперт вам подскажет как уведомить виновную сторону и пригласить ее на экспертизу, так как при проведении экспертизы всегда приглашается телеграммой виновная сторона, а если не пригласить виновника, то в суде он может легко оспорить вашу экспертизу.

Когда к вам приедет оценщик, он все сфотографирует и запишет в акт осмотра все повреждения, далее он подготовит в течении нескольких дней отчет в котором будет отражена итоговая сумма ущерба которая включает в себя не только материалы для ремонта, но так же стоимость работ по ремонтным работам и стоимость всех пострадавших вещей. Это называется отчет и именно он подтверждает итоговую сумму ущерба и с ним вы уже можете обращаться в суд, так как это официальный документ.