**Судебная практика**

Споры по искам собственников помещений многоквартирных домов (далее МКД) о возмещении ущерба, причиненного заливом жилого помещения, являются довольно частыми в разбирательствах судов различных инстанций. Ответчиками по делам данного рода выступают иные владельцы квартир - виновники затоплений, являющихся соседями пострадавшего либо управляющие МКД.

Кардинальную роль в установлении ответчика играет зона эксплуатационной ответственности. Таким образом, управляющая организация (ТСЖ или кооператив) будут второй стороной по делу в случае, если, залив произошёл по причине неисправности общего имущества МКД.

Некоторые жильцы в сложившейся ситуации пишут жалобы в прокуратуру. Один из таких случаев рассмотрим в данной статье.

Ответчиком по делу явилась управляющая организация города Одинцово Московской области - АО «Управление жилищного хозяйства» (далее - УО). В отношении неё

Одинцовской городской прокуратурой была проведена проверка по обращениям граждан о нарушении законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и по другим вопросам, в ходе которой было установлено:

* летом 2020 года в аварийно-диспетчерскую службу поступило сообщение по факту залива квартиры, расположенной в МКД, которым управляло УО;
* по результатам обследования установлен засор канализационного стояка между 8 и 9 этажами указанного дома;
* согласно акту по устранению засора системы канализации, причиной засора канализации явилась тряпка, извлеченная из системы канализации; в результате произошедшего засора системы канализации произошел залив четырёх квартир данного МКД.

По факту выявленных нарушений и.о. Одинцовского городского прокурора было вынесено постановление о возбуждении производства об административном правонарушении, ответственность за совершение, которого предусмотрена ч. 2 ст.14.1.3 КоАП РФ (нарушение лицензионных требований).

Впоследствии постановление было направлено по подведомственности для рассмотрения в ГЖИ Московской области», в результате чего от указанного надзорного органа УО получила постановление о совершении административного правонарушения со штрафом в 250 тысяч рублей.

Не согласившись с вынесенным постановлением и наказанием, УО обратилась в арбитражный суд Московской области.

**Суд первой инстанции** (дело № А41-61826/20) **признал, что ГЖИ не доказала состав административного правонарушения в действиях УО,** удовлетворив её заявление. **Поддержала доводы такого решения и апелляционная инстанция. Суды сошлись в следующем:**

* **УО разъясняет жителям МКД правила пользования канализацией о запрете бросать в канализацию песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;**
* **УО регулярно проверяет исправность системы канализации, обеспечивая её удовлетворительную работу.**
* **с собственниками помещений в МКД заключён договор управления, согласно которому они обязались соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, которые засоряют канализацию, выполнять другие необходимые правила проживания в МКД.**

Между тем, спор получил своё окончание лишь в суде кассационной инстанции. Арбитражный суд Московского округа отметил, что по делам об оспаривании решений административных органов о привлечении к административной ответственности обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для привлечения к административной ответственности, возлагается на административный орган, принявший оспариваемое решение (ч. 4 ст. 210 АПК РФ).

Управляющая организация обязана выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

**Вышестоящий суд укрепил позицию суда первой и апелляционной инстанций следующими доводами:**

* **сам факт залива не может свидетельствовать о нарушении лицензионных требований по управлению МКД;**
* **доказательств того, что засоры системы канализации в спорном доме случаются систематически, инспекция не представила;**
* **причиной засора канализации послужила тряпка, извлечённая из системы канализации и другие бытовые предметы.**

Именно данные обстоятельства послужили для вывода суда о том, что вина УО отсутствует, и решение должно быть в её пользу.

**Управляющим** же в ситуациях с найденными тряпками иным мусором в канализации МКД **для исключения становления виновным лицом** в схожей ситуации, следует учесть:

* **необходимость поддержания исправности канализации, актирование таки работ с подписью Совета дома (в отсутствие - хотя бы одним собственником);**
* **обязательность пункта в договоре управления в виде обязанности собственников соблюдать Правила пользования жилыми помещениями;**
* **доказательства уведомления жильцов о соблюдении вышеуказанных Правил;**
* **актирование с участием Совета дома (иных собственников) ситуации с извлечением тряпок (иного мусора) из системы канализации в случае затопления в МКД.**

Лишь тогда суду будет несложно вынести решение в пользу управляющего и признать, что за мусор, спущенный в общедомовую систему, при наличии объективных доказательств, УО  
ответственности нести не может.

«Бурмистр.ру»