

# Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» — відповідність часу!



ЮРИДИЧНА КЛІНІКА «PRO BONO»  
ІГСН НТУ «ДП»

*безоплатна правова допомога*  
консультація надається студентами III-V курсів  
денної форми навчання під керівництвом викладачів  
– кураторів – практикуючих юристів

---

## ЗАТОПЛЕННЯ КВАРТИРИ СУСІДАМИ

### ПРАВОВЕ ЗАКЛЮЧЕННЯ

Дата: 10.04.2024р.

Відповідно до п. 2.3.6 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, що затверджені Наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 року № 76 "Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій" у разі залиття, аварії квартир складається відповідний акт, форма якого передбачена додатком № 4.

Відповідний акт складається комісією балансоутримувача багатоквартирного будинку, в якому знаходиться квартира, яку було залито.

Ст. 24 Житлового кодексу України передбачає, що експлуатацією державного і громадського житлового фонду, в якому проживають більшість громадян нашої країни, що займаються житлово-експлуатаційні організації. Також це може бути голова ОСББ/компанії-управителя і запросити фахівця для складання акта. Звернення-заявку варто подати письмово і зберігати другий примірник із відміткою про отримання.

Згідно Додатку № 4 та роз'яснення Міністерства з питань житлово-комунального господарства України щодо ремонту квартири після залиття (лист від 29.12.2009 р. N 12/20-11-1975) в акті повинні бути відображені:

- дата складання акту (число, місяць, рік);
- прізвища, ініціали та займані посади членів комісії;
- прізвище, ім'я, по батькові власника (наймача, орендаря) квартири, що зазнала шкоди;
- адреса квартири, поверх, форма власності;
- прізвище, ім'я, по батькові власника (наймача, орендаря) квартири, з вини якого сталося залиття;
- адреса квартири, поверх, форма власності;
- характер залиття та його причини;
- завдана матеріальна шкода (обсяги необхідного ремонту приміщень квартири, перелік пошкоджених внаслідок залиття речей та їх орієнтовна вартість);
- висновок комісії щодо встановлення вини особи, що вчинила залиття.

Акт залиття квартири, який не містить вищезазначених реквізитів, не може бути належним і допустимим доказом заподіяння майнової шкоди (постанова КЦС ВС по справі №2-1974/11 від 21.02.2018 року, постанова КЦС ВС по справі №465/2120/14-ц від 10.05.2018 року)

Якщо власник житла, який спричинив залиття, відмовляється від підписання акту, це не може вплинути на його правильність та юридичну значимість (постанова КЦС ВС по справі №753/20314/15-ц від 12.11.2018 року).

Також, окрім акту, важливо мати фото чи відеоматеріали пошкоджень, завданих внаслідок залиття.

Згідно п. 1.3. розділу 1 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5 (далі – Інструкція) відповідно до чинного законодавства за дорученням, зокрема, осіб, які самостійно захищають свої інтереси, та їх представників, виконуються експертні дослідження, що потребують спеціальних знань та використання методів криміналістики і судової експертизи. Результати експертних досліджень викладаються в письмових висновках експертних досліджень згідно з чинним законодавством України.

Відповідно до абз 2 п. 1.8. розділу 1 Інструкції підставою для проведення експертного дослідження є письмова заява (лист) замовника (юридичної або фізичної особи) з обов'язковим зазначенням його реквізитів, з переліком питань, які підлягають розв'язанню, а також об'єктів, що надаються.

Підпунктом 5.1. п. 5 розділу 2 Інструкції передбачено, що до основних завдань будівельно-технічної експертизи відноситься визначення вартості будівельних робіт, пов'язаних з переобладнанням, усуненням наслідків залиття, пожежі, стихійного лиха, механічного впливу тощо.

Таким чином, для встановлення розміру матеріальної шкоди, завданої залиттям помешкання, а також причин такого залиття, необхідно звернутись до відповідної експертної установи або експерта з проханням провести будівельно-технічне експертне дослідження за результатами якої вирішити вищенаведені запитання.

Так, відповідно до ч. ч. 1, 2 ст. 1166 Цивільного кодексу України майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується у повному обсязі особою, яка її завдала. Особа, яка завдала шкоди, звільняється від її відшкодування, якщо вона доведе, що шкоди завдано не з її вини.

Відповідно до роз'яснень, що містяться в п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 27 березня 1992 року № 6 «Про практику розгляду судами цивільних справ за позовами про відшкодування шкоди» шкода заподіяна особі і майну громадянина, підлягає відшкодуванню в повному обсязі особою, яка її заподіяла, за умови, що дії останньої були неправомірними, між ними і шкодою є безпосередній причинний зв'язок та є вина зазначеної особи.

Наведене свідчить про те, що цивільне законодавство в деліктних зобов'язаннях передбачає презумпцію вини; якщо в процесі розгляду справи зазначена презумпція не спростована, то вона є юридичною підставою для висновку про наявність вини заподіювача шкоди.

Якщо вже є акт фіксації пошкодження вашого майна в результаті затоплення квартири, то можна звертатися до сусідів щодо відшкодування шкоди у грошовому еквіваленті або наданні послуг щодо ремонтних робіт.

У разі відмови винуватця залиття у добровільному порядку відшкодувати шкоду заподіяну вашому майну, необхідно звертатись з позовною заявою до суду.

До кого може бути пред'явлений позов?

- власник житла, якщо затоплення квартири відбулось внаслідок несправності внутрішньоквартирних мереж тепло- або водозабезпечення, чому кореспондує стаття 322 Цивільного кодексу України (постанова КЦС ВС по справі №344/3303/16-ц від 03.10.2018 року);
- користувач житлового приміщення (винаймач), чому кореспондують статті 819, 1166 Цивільного кодексу України, пункт 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків і

гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України №572 від 8.10.1992 року (постанова КЦС ВС по справі №750/10171/16-ц від 10.10.2018 року);

- компанія-забудовник, що збудувала житло, в спорудження якого людина інвестувала свої кошти, однак з різних причин не сплатила повний розмір грошового внеску та, відповідно, не оформила право власності на житло (постанова КЦС ВС по справі №553/4365/16-ц від 15.03.2018 року);

- балансоутримувач багатоквартирного будинку, в якому сталося zalиття квартири, чому кореспондують статті 1, 20, 21, 24 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" (постанова КЦС ВС по справі №487/2120/16 від 14.11.2018 року);

- виконавець послуг з утримання внутрішньобудинкових мереж тепло- або водопостачання (постанова КЦС ВС по справі №639/101/17 від 07.02.2019 року, постанова КЦС ВС по справі №638/9832/15-ц від 28.03.2018 року).

**Студент – консультант (ШБ, підпис): Правосудович Андрій**