В результате прорыва трубы водоснабжения в арендуемой квартире многоквартирного дома, произошло затопление соседей. Кто должен возмещать последним убытки?

В подобных ситуациях определяющим моментом для установления ответственного лица является место протечки.

На основании части 1 статьи 1064 Гражданского кодекса РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В соответствии со статьей 671 Гражданского кодекса РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Статьей 678 Гражданского кодекса РФ в качестве обязанности нанимателя предусматривается обеспечение сохранности жилого помещения.

По общему правилу, закрепленному в статье 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Кроме того, статьей 211 Гражданского кодекса РФ определено, что риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Изъятий для договора найма жилого помещения кодексом не предусмотрено.

Исходя из чего наниматель квартиры за протечку не отвечает, за исключением, когда это произошло по его вине – повредил трубы, сантехнику, батареи.

В соответствии с пунктом 5 Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2022 № 491, в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

То есть в случае прорыва трубы до первого вентиля ответственность за причиненные убытки несет организация, в зависимости от выбранного в порядке части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ способа управления многоквартирным домом.

Соответственно, если труба лопнула после первого вентиля, гражданско-правовая ответственность лежит на собственнике жилья.

Также в случаях, когда будет установлено, что последний осуществил ремонт или установку самостоятельно, без согласия, он также возмещает убытки.