

## Кто несет ответственность за залив квартиры

Здравствуйте, хотел бы узнать кто несет ответственность за залив квартиры. Жильцы сверху снимают квартиру по договору соц найма. Однако она принадлежит видимо администрации города. Добавил вопрос в раздел "гражданское право", не знаю корректно ли. Заранее спасибо!

---

### Ответ 1

---

Добрый день!

Если бы не было договора социального найма, ответственность в этом случае несло бы муниципальное образование в лице администрации.

Что следует в частности из судебной практики:

Как указано в решении суда «КУИ ГО Краснотурьинск осуществляет права собственника от имени муниципального образования (пункт 2 статьи 215 ГК РФ). Комитет является функциональным органом городского округа Краснотурьинск, проводящим государственную и муниципальную политику в области управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Краснотурьинск, и выступает представителем городского округа в случаях, когда ущерб, причиненный гражданину или юридическому лицу, подлежит возмещению за счет муниципальной казны (пункты 1.1, 3.3 Положения о Комитете по управлению имуществом городского округа Краснотурьинск, утвержденного решением Краснотурьинской городской Думы от 27.10.2005 N 103).» (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2022 N 17АП-4772/2022-ГК по делу N А60-30465/2021).

Согласно Апелляционному определению Московского областного суда от 26.02.2025 по делу N 33-8016/2025 (УИД 50RS0026-01-2024-007274-27), убытки в результате затопления взысканы с Администрации муниципального образования городского

округа.

Однако, ситуация меняется, поскольку у Вас есть наниматели, на которых, скорее всего, администрация будет указывать как на ответчиков.

Согласно ст. 681 ГК РФ текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

На основании п. 1 ст. 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Как предусмотрено п. 1 ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

По смыслу приведенных выше правовых норм для наступления ответственности за причинение вреда, в частности, в виде возмещения убытков, необходима совокупность следующих условий: наступление вреда, противоправное поведение причинителя вреда (действие или бездействие), причинная связь между противоправным поведением и наступившим вредом, вина причинителя вреда. Недоказанность одного из названных условий влечет за собой отказ в удовлетворении исковых требований.

Возможно Вам поможет следующее решение Апелляционное определение Московского городского суда от 11.02.2021 по делу N 2-1274/2020, в котором взыскан ущерб именно с нанимателя:

Согласно ст. 681 ГК РФ текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

В соответствии с п. п. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 указанного договора наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, проводить текущий ремонт, т.е. осуществлять пользование предоставленным жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с

учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25, которые предписывают немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.

В соответствии с пунктом 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила), в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Исходя из приведенным норм материального права, суд также пришел к выводу о том, что по общему правилу ответственность по возмещению ущерба надлежит возложить на квартиросъемщика Л., в связи с чем вина ДГИ г. Москвы в заливе отсутствует.