

Авария с водой в доме: логика первых трёх суток

Памятка правлению квартирного товарищества

Спор о том, кто платит, решается не в суде и не через два года. Он решается в первые трое суток — тем, какие документы за это время появились. Позже изменить это нельзя.

Ниже две логики. Первая — что даёт каждое действие. Вторая — что происходит само, если не делать ничего.

Логика действия

Сначала остановить воду. Перекрыть стояк или ввод в дом. Это делается раньше всего остального, включая звонки и фотографии: каждая минута течи увеличивает ущерб, который потом будет считать против дома.

Потом найти, и только потом вскрывать. Пока источник течи не установлен, каждое вскрытие в чужой квартире — это ущерб, который создало товарищество, а не вода.

Снимать до того, как тронули. Общий план, потом детали, потом короткое видео обходом. С включённой в телефоне датой. После того как разобрали и высушили, доказывать нечем.

Снимать и то, что не пострадало. Это граница ущерба. Без неё через месяц в счёт войдут соседние помещения.

Разделять с первой минуты два разных ущерба. Один причинён водой. Другой — работами по устранению. Это разные суммы, разные виновные и разные документы. Слитые в один счёт, они целиком лягут на товарищество.

Не пускают — фиксировать отказ в тот же час. Письменное требование о допуске с датой и временем, вручённое так, чтобы вручение можно было доказать. Акт о недопуске за подписью двух человек. Фотография закрытой двери с датой на снимке. Рассчитывать надо на собственные документы: по бытовому недопуску наряд не придет, а потерянный на ожидание час — это потерянные доказательства. Закон обязывает собственника допустить в квартиру, когда это нужно для содержания общего имущества, и при упорном отказе вопрос решается судом, а не на месте.

Вскрытие делает ущерб товарищества. Если ради поиска течи вскрыли стену или короб в чужой квартире, вред от самого вскрытия по закону возмещает тот, в чьих интересах работы велись, то есть дом. Это ещё одна причина не вскрывать наугад.

Сохранять то, что вырезали и сняли. Кусок трубы, узел, деталь. Записать, что на них написано и кто их покупал. Без предмета причина недоказуема — фотография экспертизу не заменяет.

Уведомить своего страховщика ответственности сразу. Независимо от того, считает ли правление себя виноватым, и до того, как кто-либо что-либо потребовал. Закон даёт на это одну неделю со дня, когда узнали. Условия конкретного полиса могут требовать быстрее.

Свой акт — в первые трое суток. С подписями участников и с вручением копий. Акт, составленный через месяцы, а тем более после получения претензии, читается как изготовленный под спор.

Претензию исполнителю работ — сразу и письменно. С точным описанием, что именно сделано или поставлено ненадлежаще. Общие слова не годятся.

Требование к собственнику, создавшему условия, — сразу и письменно. Закрытый доступ к стояку, самовольное переустройство, короб без люка.

Логика бездействия

Если не делать ничего, всё перечисленное произойдёт само, только в чужую пользу.

Причину определит тот, кто выполнял работы — и определит так, как выгодно ему.

Объём ущерба определит подрядчик страховой компании — в одностороннем порядке и через недели, когда отделить свежий залив от накопленного износа уже невозможно.

Первая произнесённая версия станет версией истца. Одна фраза, сказанная в первый день по телефону, дословно перейдёт в акт осмотра, оттуда в решение о выплате, оттуда в претензию и оттуда в заявление в суд. Опровергать собственную версию всегда дороже, чем чужую.

Собственный фотоотчёт о выполненной замене станет доказательством против товарищества.

Собственный полис ответственности не сработает. Он куплен ровно под этот риск, но при позднем уведомлении выключается, и всю сумму заплатят все собственники дома.

Право предъявить претензию исполнителю работ исчезнет по сроку. Молчание лишает права ссылаться на недостатки.

Требование к тому, кто реально создал условия, не будет предъявлено никогда. А за три года квартира успевает сменить собственника.

Согласие на рассрочку закрывает вопрос окончательно. Рассрочка — это признание требования. После неё защиты нет, а собственный страховщик получает основание отказать.

Чего не делать никогда

Не называть причину, пока она не установлена — ни в заявлении, ни в переписке, ни в домовом чате.

Не подписывать бумагу, в которой причина уже вписана за вас. Подписывать можно факты, не выводы.

Не признавать требование и не соглашаться на рассрочку, не согласовав это письменно со своим страховщиком.

Не выбрасывать демонтированное и повреждённое до окончания разбирательства.

Не вести переписку по существу в мессенджерах. Всё, что имеет значение, — письмом с датой.

Правление не обязано быть специалистом. Но обязано понимать, что трое суток — это весь срок, в который решается вопрос о деньгах, и что бездействие в эти дни не нейтрально: оно работает против дома.

Олег Култаев, CLM Expert UÜ

Олег Култаев · CLM Expert UÜ · clm.ee · info@clm.ee · +372 5159 215