**Кто отвечает за затопление подвалов в результате протечки сетей, проходящих транзитом через подвал многоквартирного дома к другим домам?**

Ранее мы рассмотрели вопрос о том, что делать собственнику если его помещение в многоквартирном доме затопило (должна быть ссылка и переход к материалу «Залив квартиры или нежилого помещения: что делать собственнику?»). Однако на практике возникает еще одна ситуация, требующая отдельного рассмотрения – это залив подвала водой в результате протечки сетей, проходящих транзитом через подвал многоквартирного дома к другим домам.

Зачастую транзитные сети проложены таким образом, что проходят через подвалы многоквартирных домов. Иногда порывы происходят непосредственно на участке трубопровода в подвале дома, иногда порывы случаются на некотором удалении от многоквартирного дома, но из-за того, что трубы уложены в бетонные лотки, вода по лоткам также может попадать в подвалы домов. Причем, в результате таких происшествий страдают не только фундамент дома и его подвал, но и помещения, расположенные на первом этаже. В наибольшей степени это проявляется в случае порыва тепловых магистралей или трубопроводов горячего водоснабжения, поскольку в этом случае помещения первых этажей подвергаются массированному воздействию пара, что приводит в негодность отделку не хуже, чем прямой залив водой, а в некоторых случаях и лучше, то есть с гораздо более серьезными последствиями.

Порядок действий собственников помещений, расположенных на первых этажах при таком ЧП тот же самый, что и в случае прямого залива (должна быть ссылка и переход к материалу «Залив квартиры или нежилого помещения: что делать собственнику?»). Но есть ряд особенностей. Прежде всего нужно определиться с виновником залива.

**Кто виноват?**

Если порыв произошел непосредственно на участке трубопровода в подвале дома, то отвечать будет собственник сетей. Если сети сданы в аренду, то отвечать будет арендатор сетей, если иное не оговорено в договоре аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Сложнее обстоит ситуация с определением виновного в случае если порыв произошел на участке трубопровода на некотором удалении от дома, а вода (горячая или холодная) по бетонным лоткам, в которые уложены трубы попала в подвал многоквартирного дома. В этом случае нужно принимать во внимание следующее.

С одной стороны непосредственной причиной залива в этом случае также является порыв транзитного трубопровода, который должен содержать собственник или арендатор данного трубопровода. Для тепловых сетей, порывы которых особенно фатальны есть даже отдельные нормы на этот счет.

Правилами технической эксплуатации тепловых установок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 г. N 115, установлено, что в организациях необходимо организовать постоянный и периодический контроль технического состояния тепловых энергоустановок (осмотры, технические освидетельствования); при эксплуатации тепловых энергоустановок необходимо обеспечить их техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию; объем технического обслуживания и ремонта определяется необходимостью поддержания исправного, работоспособного состояния и периодического восстановления тепловых энергоустановок с учетом их фактического технического состояния; на вводах трубопроводов тепловых сетей в здания необходимо предусматривать устройства, предотвращающие проникновение воды и газа в здания; при текущей эксплуатации тепловых сетей необходимо: поддерживать в исправном состоянии все оборудование, строительные и другие конструкции тепловых сетей, проводя своевременно их осмотр и ремонт; выявлять и восстанавливать разрушенную тепловую изоляцию и антикоррозионное покрытие; принимать меры к предупреждению, локализации и ликвидации аварий и инцидентов в работе тепловой сети (п.п. 2.6.1, 2.7.1, 2.7.2, 6.1.6, 6.2.25).

С другой стороны, на управляющую организацию или ТСЖ, ЖСК законом возложена обязанность герметизировать вводы транзитных сетей, проходящих через подвал, чтобы не допустить попадания воды с лотков. Это видно из следующего.

В силу подпункта "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определен в Правилах технической эксплуатации.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены (п.п. 4.1.1, 4.1.11 Правил технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ № 170).

В соответствии с абз. 8 п. 1 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года № 290 организация, осуществляющая управление многоквартирным домом обязана проверять состояние гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстанавливать их работоспособность.

В отношении систем отопления обязанность герметизации вводов возложена и на собственника (арендатора) сетей (см. выше абзац про Правила технической эксплуатации тепловых установок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 г. N 115)

Таким образом виновного в затоплении подвала в случае затекания воды с лотков придется выбирать из управляющей организации и собственника (арендатора) сетей.

Представляется, что решающую роль здесь будет играть результат экспертизы, которая должна установить была ли герметизация вводов выполнена должным образом и могла ли она сдержать тот объем воды, который попал в подвал. Если нет, то отвечать за залив должен собственник (арендатор) сетей. Если герметизация должна была не допустить залива, то в отношении тепловых сетей судом будет решаться вопрос о разграничении ответственности между организацией, управляющей многоквартирным домом и собственником (арендатором) сетей. В отношении тех транзитных сетей, где на собственника (арендатора) не возлагается обязанность герметизации вводов, ответственность за залив будет нести организация, управляющая домом.

Если в результате залива подвала пострадали помещения на первом этаже многоквартирного дома, то их собственникам, в случае отсутствия денег на вышеуказанную экспертизу (которая довольно дорога), можно предъявить требования к вышеуказанным организациям солидарно. Конечно оснований для солидарной ответственности здесь нет, но это даст суду максимально широкую возможность распределения ответственности между двумя этими организациями. Кроме того, в рамках процесса одна из организаций скорее всего заявит ходатайство об экспертизе и будет вынуждена ее оплатить.