При сдаче квартиры в аренду ответственность за ущерб не всегда ложится на того, кто в ней живет. Если жильцы затопили соседей, произошел пожар или прорвало трубу, возмещать ущерб в зависимости от причины происшествия могут собственник, арендатор или управляющая компания. О том, как определить ответственного в разных ситуациях и какую защиту стоит предусмотреть арендодателям, рассказала Татьяна Андреева, заместитель директора правового департамента Росгосстраха.

Если авария произошла в съемной квартире, собственник не всегда может просто переложить ответственность на арендатора. Например, при заливе соседи могут потребовать возмещения с владельца квартиры, а тот уже впоследствии — взыскать расходы с жильца, если происшествие случилось по его вине. Подобные ситуации часто разрешаются в судебном порядке. Так, например, в августе 2026 года Мосгорсуд взыскал 654 тыс. рублей с проживающего в квартире гражданина после того, как его кошка открыла кран и произошел залив.

Если причиной аварии стало состояние оборудования в квартире — например, из-за износа лопнула подводка или вышел из строя смеситель, — ответственность, как правило, лежит на собственнике. Если же проблема возникла в общедомовых коммуникациях, отвечать может управляющая компания.

Так, в 2026 году Рязанский областной суд рассматривал дело о заливе из-за разрыва гибкой подводки холодной воды, расположенной после вводного крана. Ответственность возложили на собственника квартиры, а сумма взыскания составила почти 800 тыс. рублей. В другом случае, в Санкт-Петербурге, причиной залива стала неисправность запорной арматуры на чердаке дома. Поскольку она относилась к общедомовому имуществу, отвечать за последствия пришлось управляющей компании. Суд взыскал с нее около 850 тыс. рублей, включая почти 497 тыс. рублей за причиненный ущерб, а также штраф, компенсацию морального вреда и другие расходы.

Защититься от подобных рисков помогает страхование. Собственник может застраховать саму квартиру — отделку, инженерное оборудование, имущество и, при необходимости, конструктивные элементы. Отдельно можно оформить страхование гражданской ответственности на случай, если будет причинен ущерб соседям, например, при заливе или пожаре. Свою ответственность может застраховать и арендатор. В зависимости от условий полис может покрывать ущерб соседям, а также

повреждение квартиры собственника.

В Росгосстрахе отмечают умеренный, но стабильный рост числа оформленных полисов страхования жилья. При этом страховая сумма ежегодно увеличивается в среднем на 5–7%. Ответственность перед соседями жители многоквартирных домов страхуют в среднем на сумму от 300 тыс. до 1 млн рублей, причем чем выше расположена квартира, тем большую сумму покрытия обычно выбирают

Расходы при серьезном заливе могут значительно достигать несколько сотен тысяч рублей. Например, в прошлом году крупнейшая выплата Росгосстраха за поврежденную отделку превысила 1,2 млн рублей — квартиру клиента компании в Подмосковье залили соседи сверху.

При выборе страховки важно проверить, что именно входит в покрытие. Некоторые программы защищают только конструктивные элементы — стены, перекрытия и несущие конструкции — и не покрывают восстановление отделки, мебели и бытовой техники или ущерб соседям. Если квартира сдается, об этом также следует сообщить страховщику и уточнить, распространяется ли полис на происшествия по вине жильцов.

Чтобы снизить риск споров, при заселении стоит составить акт приема-передачи квартиры, зафиксировать состояние сантехники и техники и прописать в договоре найма обязанности сторон. Если авария уже произошла, важно вызвать аварийную службу, получить акт управляющей компании с указанием причины, сохранить фото и видео повреждений и сообщить о случившемся страховщику.

Википедия страхования, 14.10.2026 г.