

# **Обязан ли владелец нежилого помещения в МКД подписывать договор теплоснабжения и платить за отопление, если радиаторы перекрыты (демонтированы)**

---

## **1. Краткая постановка вопроса**

Собственнику (владельцу) нежилого помещения — магазина на первом этаже многоквартирного дома — теплоснабжающая (ресурсоснабжающая) организация направила проект договора теплоснабжения. Помещение фактически не обогревается: приборы отопления перекрыты (либо демонтированы), внутренние теплопоступления обеспечиваются холодильным оборудованием. Владелец помещения ставит вопрос: можно ли не подписывать договор и не платить, ссылаясь на отсутствие потребности в центральном отоплении. Юридически вопрос распадается на три самостоятельных блока: (1) сохраняется ли обязанность оплаты при отсутствии отопительных приборов в помещении; (2) является ли договор теплоснабжения публичным и каковы последствия отказа от его подписания/заключения; (3) прекращается ли обязанность оплаты в связи с переустройством системы отопления и при каких условиях такое переустройство законно. Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, в том числе по конкурирующим правовым позициям.

Отдельно подчёркиваю: формулировка «помещение не нуждается в центральном отоплении» правового значения как таковая не имеет. Значение имеют: (а) конструктивная схема системы отопления дома и помещения, (б) наличие законного переустройства, (в) факт наличия или отсутствия теплопотребления (отбора тепла), (г) наличие коллективного (общедомового) прибора учёта тепловой энергии (далее — ОДПУ). Ниже эти обстоятельства разобраны как самостоятельные версии.

## **2. Ключевые факты, подлежащие установлению (без них любой ответ будет гадательным)**

1. Входит ли помещение в тепловой контур многоквартирного дома (вертикальные общедомовые стояки отопления, проходящие через помещение) либо помещение пристроено/выделено с отдельным (автономным) тепловым контуром.
2. Наличие ОДПУ тепловой энергии в доме и индивидуального прибора учёта (ИПУ) в помещении.
3. Схема разводки: вертикальная (стоячная, с транзитом через помещение) или горизонтальная (поквартирная/поэтажная), а также наличие технической возможности отключения помещения без нарушения прав иных собственников.
4. Правовое основание отсутствия радиаторов: демонтаж по согласованному проекту (в рамках перевода в нежилое, капитального ремонта, реконструкции) либо самовольное отключение/демонтаж.
5. Изолированы ли транзитные трубопроводы и стояки, отапливается ли помещение иным способом, какова фактическая температура в помещении в отопительный период.
6. Наличие акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, документов технического учёта (технический/кадастровый паспорт, проектная документация), актов управляющей организации (УК).
7. Кто является исполнителем коммунальной услуги по отоплению в отношениях с владельцем именно нежилого помещения (см. раздел 5).

## **3. Раздел I. Обязанность оплаты отопления при перекрытых (демонтированных) приборах отопления**

### **Позиция 1 (преобладающая в практике): обязанность оплаты сохраняется**

Аргументация, на которой строится эта позиция:

- Внутридомовая система отопления, включая общедомовые стояки и иные элементы, входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме — ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; далее — Правила № 491).

- Отопление — коммунальная услуга, предоставляемая непрерывно в течение отопительного периода; законодательство не предусматривает возможности «отказа» от этого вида коммунальной услуги по желанию потребителя: требования к качеству и допустимой продолжительности перерывов установлены приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354; далее — Правила № 354).
- Правовое значение имеет не субъективная «нуждаемость», а конструктивная схема: если помещение находится внутри отапливаемого контура и через него проходят общедомовые стояки, помещение получает тепловую энергию (в том числе через транзитные трубопроводы и за счёт теплопередачи от смежных конструкций). Отсутствие радиаторов само по себе не означает отсутствия теплopotребления.
- Демонтаж (отключение) приборов отопления в помещении МКД без разрешения представляет собой самовольное переустройство общего имущества, и такое самовольное действие не может создавать преимущество для лица, его совершившего (принцип, закреплённый в ст. 1 и ст. 10 ГК РФ — недопустимость извлечения преимущества из недобросовестного поведения).
- Расчёты производятся исходя из площади помещения: при отсутствии ОДПУ — по нормативам (Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306), при наличии ОДПУ — пропорционально площади помещения по формулам приложения № 2 к Правилам № 354 (п. 42(1) Правил № 354). Такая модель расчёта заранее предполагает, что «прямая» привязка платы к показаниям прибора в конкретном помещении не является обязательной.

**Условия применения позиции:** помещение входит в единый тепловой контур МКД; вертикальная разводка с транзитными стояками; техническое отключение помещения невозможно без изменения общедомовой системы; переустройство не согласовано либо согласовано, но фактического исключения теплopotребления не достигнуто.

**Практический вывод по позиции 1.** Отказ от подписания договора и от оплаты по мотиву «мне не нужен теплоноситель» в этой модели бесперспективен: начисления будут признаны правомерными, а с владельца дополнительно может быть потребовано приведение системы отопления в проектное состояние (восстановление приборов отопления). Иск о восстановлении предъявляется со ссылкой на ст. 36, 39, 158 ЖК РФ, ст. 290, 304 ГК РФ и п. 2 Правил № 491.

## **Позиция 2 (защитная): оплате подлежит только фактически потреблённый ресурс, и при доказанном отсутствии теплотребления начисление неправомерно**

Аргументация:

- По договору энергоснабжения (в том числе теплоснабжения) оплата производится за фактически принятое абонентом количество энергии — ст. 539, п. 1 ст. 544 ГК РФ; отношения по теплоснабжению регулируются с учётом ст. 548 ГК РФ и ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее — Закон № 190-ФЗ). Обязанность платить не может возникать при отсутствии энергопринимающего (теплотребляющего) устройства и отсутствии подачи ресурса в помещение.
- Потребителем является лицо, владеющее на законном основании теплотребляющими установками (ст. 2 Закона № 190-ФЗ). Если в помещении нет теплотребляющих установок, юридическая фикция «потребления» недопустима.
- Если демонтаж приборов отопления произведён законно (на основании проекта, согласованного в установленном порядке, с внесением изменений в техническую документацию), а транзитные трубопроводы при этом изолированы и отбор тепла в помещении отсутствует, оснований для начисления платы за отопление данного помещения нет. Такая позиция применима прежде всего к домам с горизонтальной (поэтажной, поквартирной) разводкой, где техническое отключение помещения от системы отопления возможно без ущемления прав иных собственников.
- Дополнительный аргумент — ненадлежащее качество услуги: если температура в помещении в отопительный период не обеспечивается, применяется перерасчёт (раздел VI и приложение № 1 к Правилам № 354), а при систематическом непредоставлении услуги она считается непредоставленной.

**Условия применения позиции 2:** подтверждённое заключением специалиста (проектной организации) отсутствие теплотребляющих установок и отсутствие отбора тепла; изоляция транзитных участков; законность переустройства; документальное подтверждение температурного режима.

**Практический вывод по позиции 2.** Обязанность оплаты может быть снята (полностью или в части соответствующего помещения), но только при доказанности совокупности: «нет прибора — нет отбора тепла — переустройство законно — техническое отключение допустимо». Ключевым доказательством является не ссылка на холодильное оборудование, а заключение специалиста о составе системы отопления дома и помещения.

### **Позиция 3 (промежуточная, часто наиболее реалистичная): платить, но не за отопление помещения целиком, а с корректировкой**

- При наличии ОДПУ начисления за отопление определяются расчётным способом пропорционально площади помещения (п. 42(1) Правил № 354); при установке в помещении индивидуального прибора учёта тепловой энергии расчёт может корректироваться по показаниям ИПУ в случаях, предусмотренных Правилами № 354 (применимость зависит от схемы разводки и действующей редакции Правил).
- При доказанном ненадлежащем качестве услуги подлежит применению перерасчёт (раздел VI, приложение № 1 к Правилам № 354), а факт ненадлежащего качества фиксируется актом, составляемым в порядке п. 104–113 Правил № 354 с участием исполнителя (при уклонении — иными способами фиксации с последующей судебной оценкой).

**Практический вывод по позиции 3.** Даже если полностью «уйти» от оплаты не удаётся, реально добиться перерасчёта и(или) исключения начислений за периоды, когда подача тепла в помещение фактически не осуществлялась и это подтверждено надлежащими доказательствами.

## **4. Раздел II. Транзитные общедомовые трубопроводы как основание начисления: две версии**

### **Версия А. Транзит как основание оплаты (позиция ресурсоснабжающей организации)**

Обоснование: транзитные трубопроводы и стояки — общее имущество (ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил № 491); отопление — услуга, которую нельзя приостановить для отдельного помещения МКД; теплопотери через конструкции и теплопередача от стояков означают фактическое получение тепла. Следовательно, помещение потребляет тепловую энергию независимо от наличия радиаторов, и оплата начисляется по площади помещения.

Применяется, когда: дом с вертикальной разводкой; стояки проходят через помещение; отключение невозможно без реконструкции общедомовой системы; ОДПУ фиксирует общий объём потребления.

## **Версия Б. Транзит как техническая неизбежность, не создающая услуги**

Обоснование: транзит теплоносителя через помещение к другим помещениям не является поставкой ресурса именно в это помещение; тепловые потери в транзитных участках являются элементом технологического процесса передачи ресурса и не могут перекладываться на владельца помещения как «потребление». При отсутствии теплотребляющих установок и при изоляции транзита помещение не получает самостоятельной услуги по отоплению, а значит, и обязанности платить за неё не возникает (ст. 539, 544, 548 ГК РФ, ст. 2, 15 Закона № 190-ФЗ).

Применяется, когда: помещение конструктивно выведено из теплового контура (отдельный контур, пристройка, изолированные транзитные участки); имеется заключение специалиста; переустройство узаконено; либо дом изначально запроектирован с горизонтальной разводкой, позволяющей отключение.

**Практический вывод.** Исход зависит от одного фактического обстоятельства: является ли помещение частью отапливаемого контура дома. Это устанавливается не мнением сторон, а технической документацией (проект дома, технический паспорт, акт разграничения балансовой принадлежности, заключение специалиста, схема системы отопления, получаемая в УК). До получения этих документов спор беспредметен.

## **5. Раздел III. Публичный характер договора теплоснабжения и последствия отказа от подписания**

### **5.1. Договор является публичным, и заключение его для владельца помещения обязательно**

- Договор теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией (ЕТО) относится к публичным договорам: коммерческая организация обязана заключить его с каждым обратившимся потребителем при наличии технической возможности — ст. 426 ГК РФ; отказ при наличии возможности не допускается.
- Обязанность ЕТО заключить договор с любым обратившимся потребителем, а также порядок направления заявки, сроки ответа и право потребителя на мотивированный отказ установлены ст. 15 Закона № 190-ФЗ и Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808; далее — Правила № 808, раздел о порядке заключения договоров теплоснабжения).

- Для владельцев нежилых помещений в МКД действует отдельное правило: договоры ресурсоснабжения (включая теплоснабжение) заключаются непосредственно с ресурсоснабжающей организацией в письменной форме — п. 6 Правил № 354 в редакции постановления Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498. Именно поэтому проект договора, направленный напрямую РСО владельцу магазина, сам по себе правомерен.
- Понуждение к заключению договора возможно в судебном порядке: при уклонении стороны, для которой заключение обязательно, другая сторона вправе требовать понуждения — п. 4 ст. 445 ГК РФ; разъяснения о заключении договоров и акцепте — постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»; обзорная практика по публичным договорам — информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14.

## 5.2. Специальная версия: предложение направлено в рамках «переходного периода» (ст. 23 Закона № 190-ФЗ)

Если предложение направлено ЕТО в связи с началом переходного периода (ст. 23 Закона № 190-ФЗ в редакции Федерального закона от 04.11.2022 № 432-ФЗ), действует специальный порядок:

- ЕТО в течение трёх месяцев с даты начала переходного периода обязана направить потребителям предложения о заключении договоров теплоснабжения (за исключением потребителей, заключивших договоры в соответствии с ч. 2<sup>1</sup>–2<sup>3</sup> ст. 8, ч. 9 и 10 ст. 10, ч. 9 ст. 23 Закона № 190-ФЗ).
- Потребитель в течение **тридцати дней** со дня поступления предложения обязан либо заключить договор, либо представить письменный **мотивированный** отказ, если условия договора не соответствуют требованиям Закона № 190-ФЗ.
- Если по истечении этого срока потребитель не подписал договор и не представил письменный мотивированный отказ, **договор считается заключённым**.
- Обязательства по договорам, заключённым до начала переходного периода, прекращаются с даты начала исполнения обязательств по договорам, заключённым с ЕТО в соответствии с этой статьёй.

**Практический вывод по этой версии.** «Просто не подписывать и молчать» — самый рискованный вариант: при действии механизма ст. 23 Закона № 190-ФЗ молчание в течение 30 дней приводит к тому, что договор считается заключённым, со всеми последствиями, включая начисление платы и пени. Юридически осмысленны только два варианта: подписание (при

необходимости — с протоколом разногласий) либо письменный мотивированный отказ строго в 30-дневный срок, причём мотивировка должна быть нормативной (несоответствие условий закону, отсутствие технической возможности, неверные точки поставки, границы ответственности, объёмы), а не оценочной («мне не нужно отопление»).

### **5.3. Общая версия (вне переходного периода): договор всё равно считается заключённым по факту потребления**

- Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключён как в письменной форме, так и путём совершения потребителем конклюдентных действий, свидетельствующих о фактическом потреблении услуг — п. 6 Правил № 354; п. 3 ст. 438 ГК РФ.
- Фактическое потребление тепловой энергии (при подтверждённом теплотреблении) влечёт обязанность оплаты и при отсутствии подписанного договора — ст. 539, 544, 548 ГК РФ; более того, в этом случае применимы условия, обычно включаемые в такой договор, а также нормативно установленные тарифы.

**Практический вывод.** Отсутствие подписи само по себе не создаёт «иммунитета» от начислений. Оно лишь переносит спор в плоскость доказывания факта потребления (см. разделы 3 и 4) и создаёт риск взыскания задолженности за период, когда владелец помещения полагал, что «ничего не подписал — ничего не должен».

### **5.4. Риски отказа от подписания (что именно произойдёт)**

- Обращение РСО в суд с иском о понуждении к заключению договора (п. 4 ст. 445 ГК РФ) либо с иском о взыскании задолженности за фактически потреблённый ресурс.
- Начисление пеней: потребители, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие тепловую энергию, обязаны уплатить пени в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки — ч. 9 ст. 15 Закона № 190-ФЗ (норма введена Федеральным законом от 03.11.2015 № 307-ФЗ); общие положения об ответственности — ст. 330, 332, 395 ГК РФ. Аналогичный механизм пеней 1/130 применительно к электроэнергетике закреплён в абз. 3 п. 4 ст. 26 и абз. 4 п. 4 ст. 37 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (в редакции Федерального закона от 03.11.2015 № 307-ФЗ) — как пример единого подхода законодателя к платёжной дисциплине.
- Предъявление требования о приведении системы отопления в проектное состояние (восстановлении приборов отопления), если демонтаж был

самовольным, — со ссылкой на ст. 36, 39, 158 ЖК РФ, ст. 290, 304 ГК РФ, п. 2 Правил № 491.

- Риск административной ответственности за самовольное переоборудование (для жилых помещений — ст. 7.21 КоАП РФ; для нежилых помещений в МКД последствия определяются предписаниями органов жилищного надзора и органов местного самоуправления).
- Важное исключение по составу плательщиков: обязанность по установке приборов учёта не распространяется на ряд категорий (аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 01.01.2013, объекты с малой мощностью потребления); кроме того, законодатель прямо исключает из ряда обязанностей органы государственной власти, органы местного самоуправления, собственников и пользователей жилых домов и помещений в МКД, действующих по жилищному законодательству управляющие организации, ТСЖ, ЖСК и специализированные потребительские кооперативы, а также казённые, автономные и бюджетные учреждения (ч. 2 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении...», в редакции Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ и последующих). Для магазина коммерческого назначения это исключение, как правило, не применяется, но его следует проверить, если помещение используется бюджетным/автономным учреждением или самим муниципалитетом.

## **6. Раздел IV. Прекращается ли обязанность оплаты в связи с переустройством системы отопления**

### **6.1. Понятие и порядок переустройства**

- Переустройство — установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения (ст. 25 ЖК РФ). Порядок согласования — ст. 26 ЖК РФ; основания отказа — ст. 27 ЖК РФ; завершение работ подтверждается актом приёмочной комиссии, а для отдельных случаев перевод помещения считается окончанным со дня внесения изменений в ЕГРН (ст. 23 ЖК РФ, в т.ч. ч. 9 и 10).
- Если помещение ранее было жилым и переводилось в нежилое, вопросы отопления должны были решаться проектом переустройства на стадии перевода (ст. 22, 23 ЖК РФ). Законность демонтажа радиаторов прямо зависит от того, был ли такой проект и был ли он реализован в согласованном виде.

- Технические ограничения: переоборудование инженерных систем в жилых домах допускается только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке (раздел 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170); действующие строительные нормы (СП 60.13330 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные») не предусматривают проектирования жилых помещений МКД без отопления как нормы.
- Если работы затрагивают конструктив общедомовой системы (реконструкция), применимы требования Градостроительного кодекса РФ о реконструкции, включая разрешительные процедуры (ст. 51 ГрК РФ) и согласие собственников помещений МКД на уменьшение/изменение состава общего имущества (ст. 36, 44 ЖК РФ).

## 6.2. Законное переустройство: последствия

Если демонтаж приборов отопления выполнен по согласованному проекту, с внесением изменений в техническую документацию, а система дома позволяет отключение помещения без нарушения прав иных собственников (типично для горизонтальной разводки или для помещений с отдельным контуром), помещение выбывает из числа теплопотребляющих объектов — обязанность оплаты по этому помещению прекращается (ст. 539, 544, 548 ГК РФ, ст. 2, 15 Закона № 190-ФЗ; п. 6 Правил № 354).

**Вывод.** Законное переустройство — единственное надёжное материально-правовое основание для полного исключения платы за отопление.

## 6.3. Самовольное переустройство: последствия

- Самовольное отключение/демонтаж радиаторов не освобождает от оплаты: порок воли собственника не может создавать для него преимущество (ст. 10 ГК РФ), а обязанность содержать общее имущество сохраняется (ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 210, 249 ГК РФ).
- Последствия самовольного переустройства: приведение помещения в прежнее состояние (для жилых помещений — ст. 29 ЖК РФ; для нежилых — по требованию УК либо органа местного самоуправления со ссылкой на ст. 36, 39 ЖК РФ и ст. 290, 304 ГК РФ), а также риск предписаний жилищной инспекции и административной ответственности (ст. 7.21 КоАП РФ — применительно к самовольной перепланировке/переоборудованию).
- Дополнительное материальное последствие: сохранение начислений за отопление за весь период самовольного демонтажа.

#### **6.4. Особая версия: помещение не входит в тепловой контур дома**

Если магазин расположен в пристроенном помещении с отдельным тепловым контуром (собственный источник тепла, отдельный ввод, собственный договор с иной организацией либо автономное отопление), договор с ЕТО на отопление этого помещения заключать не требуется, а начисления неправомерны. Доказывается актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, проектной документацией и техпаспортом. В этом случае отказ от подписания договора (или требование об исключении помещения из договора) является обоснованным.

### **7. Раздел V. Прочие применимые нормы, которые нужно учитывать при подготовке возражений**

- Плата за коммунальные услуги: ст. 153–157 ЖК РФ; правила предоставления коммунальных услуг устанавливаются Правительством РФ (ч. 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup> ст. 157 ЖК РФ, в т.ч. в редакции Федерального закона от 24.04.2020 № 128-ФЗ), что означает обязательность применения Правил № 354, в том числе порядка перерасчёта и фиксации ненадлежащего качества услуг.
- Правила, обязательные при заключении договоров между УК/ТСЖ и РСО, устанавливаются Правительством РФ (ч. 1<sup>2</sup> ст. 157 ЖК РФ; Правила № 354, Правила № 491, постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124).
- Разъяснения по спорам об оплате коммунальных услуг и содержания помещения: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 (обязанность собственника нести расходы на содержание общего имущества и коммунальные услуги).
- Порядок заключения договоров и акцепта: ст. 435, 438, 445, 446 ГК РФ; постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49; постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (общие положения об обязательствах, в том числе о добросовестности и об исполнении обязательств).
- Коммерческий учёт тепловой энергии: Правила коммерческого учёта тепловой энергии, теплоносителя (утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034) — для проверки корректности определения объёмов и точки измерения.
- Технологическое присоединение/подключение к системам теплоснабжения: Правила подключения к системам теплоснабжения (утв. постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787) — если РСО ссылается на самовольное подключение/отключение.
- Кто платит при аренде: по общему правилу обязанность нести расходы на содержание имущества и коммунальные платежи лежит на собственнике,

если договором аренды не предусмотрено иное (ст. 210, 616 ГК РФ); в отношениях с РСО по нежилому помещению МКД договор заключается собственником (п. 6 Правил № 354), поэтому «перекладывание» на арендатора не защищает собственника от иска РСО.

- Применимые нормативы потребления тепловой энергии на отопление устанавливаются региональными актами в соответствии с Правилами № 306; проверка норматива и площади помещения — обязательный элемент возражений.

## 8. Практический вывод по каждой версии (сводно)

**Версия 1. «Подписывать не буду, платить не буду, потому что помещение не нуждается в отоплении».** Материально-правовое значение отсутствует. При равнодушном бездействии в течение 30 дней с даты поступления предложения возможна фикция заключённого договора (ст. 23 Закона № 190-ФЗ в редакции Федерального закона от 04.11.2022 № 432-ФЗ), а вне переходного периода — конклюдентное заключение (п. 6 Правил № 354, п. 3 ст. 438 ГК РФ). Риски: задолженность, пени 1/130 (ч. 9 ст. 15 Закона № 190-ФЗ), понуждение к заключению договора (п. 4 ст. 445 ГК РФ), требование о восстановлении радиаторов.

**Версия 2. «Помещение в тепловом контуре, радиаторы отключены/демонтированы самовольно».** Обязанность оплаты сохраняется; успех возможен только в части перерасчёта при ненадлежащем качестве услуги (раздел VI, приложение № 1 к Правилам № 354) либо при доказанной изоляции транзитных участков и отсутствии отбора тепла. Дополнительно — риск требования о восстановлении системы отопления (ст. 36, 39, 158 ЖК РФ, ст. 290, 304 ГК РФ).

**Версия 3. «Переустройство выполнено законно, помещение технически отключено».** Наиболее сильная позиция: начисление платы за отопление данного помещения неправомерно; обоснование — ст. 539, 544, 548 ГК РФ, ст. 2, 15 Закона № 190-ФЗ, ст. 25–28, 22–23 ЖК РФ. Обязательно иметь: согласованный проект, акт приёмочной комиссии, изменённую техническую документацию, заключение специалиста, акт разграничения балансовой принадлежности.

**Версия 4. «Помещение вне теплового контура дома».** Договор с ЕТО на отопление не требуется; начисления подлежат исключению; отказ от подписания обоснован. Доказывание — проектная документация, техпаспорт, акты разграничения.

**Версия 5. «Платить придётся, но надо уменьшить».** Работают: перерасчёт за периоды ненадлежащего качества/перерывов (Правила № 354), проверка объёмов и корректности применяемых формул и нормативов (п. 42(1), приложение № 2 к Правилам № 354; Правила № 1034; Правила № 306), проверка правильности площади помещения, оспаривание периода начислений.

## **9. Что рекомендуется сделать пошагово (без диалога с автором — самодостаточная инструкция)**

1. **Не оставлять предложение без ответа.** В течение 30 дней с даты его получения направить письменный ответ: либо подписать договор с протоколом разногласий (ст. 445 ГК РФ), либо направить мотивированный отказ — если условия договора не соответствуют закону (неверная точка поставки, неверные границы балансовой принадлежности, включение несуществующих объектов, отсутствие технической возможности, ссылка на неотопливаемое помещение как на теплофицированное). Отказ с мотивировкой «мне не нужен теплоноситель» правового эффекта не имеет.
2. **Запросить в УК/РСО:** схему системы отопления дома, акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, сведения о наличии ОДПУ и ИПУ, сведения о проектной документации в части отопления данного помещения, акты о ранее выполненных работах по переустройству.
3. **Заказать заключение специалиста** (проектная организация, эксперт-теплотехник): наличие/отсутствие теплотребляющих установок в помещении; наличие и характер транзитных трубопроводов, их изоляция; наличие отбора тепла помещением; техническая возможность отключения без ущерба для иных собственников.
4. **Зафиксировать температурный режим** в отопительный период актами в порядке п. 104–113 Правил № 354 (с приглашением представителя исполнителя; при уклонении — с участием незаинтересованных лиц и с применением сертифицированных средств измерения).
5. **Установить законность переустройства.** Если согласование отсутствовало — оценить риски требования о восстановлении и при необходимости инициировать легализацию (либо демонтаж привести в соответствие проекту, либо получить согласование).
6. **Выбрать процессуальный сценарий:** (а) оспаривание начислений и взыскания (возражения на иск РСО с ссылками на разделы 3, 4, 6 настоящего разбора); (б) самостоятельный иск о признании услуги

неоказанной и о перерасчёте; (в) при споре о заключении договора — передача разногласий на рассмотрение суда (ст. 445, 446 ГК РФ).

7. **Проверить состав плательщиков и наличие исключений** (казённые, автономные, бюджетные учреждения, органы власти — ч. 2 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ в редакции Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ), а также правильность применяемых нормативов и тарифов.

## 10. Список использованных нормативных и иных источников

### Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ: ст. 10, 210, 249, 290, 304, 330, 332, 395, 426, 435, 438, 445, 446, 539, 544, 546, 548, 616.
2. Жилищный кодекс РФ: ст. 22, 23 (в т.ч. ч. 9, 10), 25, 26, 27, 28, 29, 36, 39, 44, 153-158, 161, 162.
3. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»: ст. 2, 8, 10, 14, 15 (в т.ч. ч. 9), 23 (в редакции Федерального закона от 04.11.2022 № 432-ФЗ — порядок заключения договоров в переходный период).
4. Федеральный закон от 04.11.2022 № 432-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О теплоснабжении" и отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования системы отношений в сфере теплоснабжения».
5. Федеральный закон от 03.11.2015 № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платёжной дисциплины потребителей энергетических ресурсов» (введение пеней 1/130; исключения для отдельных категорий потребителей — ч. 2 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ).
6. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» (в редакции Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ и последующих).
7. Федеральный закон от 29.12.2014 № 458-ФЗ.
8. Федеральный закон от 04.11.2022 № 432-ФЗ (о переходном периоде в теплоснабжении).
9. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (ст. 157 — размер платы за коммунальные услуги; ст. 23 — порядок перевода помещения).
10. Федеральный закон от 20.02.2026 № 36-ФЗ (ст. 26, 37 — регулирование доступа к сетям и пени).

11. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в части требований к использованию нежилых помещений в МКД — ч. 10 ст. 23 ЖК РФ).
12. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.21 (самовольное переоборудование/перепланировка).
13. Градостроительный кодекс РФ: ст. 51 (разрешение на строительство при реконструкции).

#### **Подзаконные акты**

1. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила № 354): п. 6, 42(1), 43, 104–113, раздел VI, приложения № 1 и № 2.
2. Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества...» (прямые договоры собственников нежилых помещений с РСО).
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»: п. 2, 6, 29.
4. Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации...» (Правила организации теплоснабжения: порядок заключения договоров теплоснабжения, право на мотивированный отказ).
5. Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учёте тепловой энергии, теплоносителя».
6. Постановление Правительства РФ от 05.07.2018 № 787 «О подключении к системам теплоснабжения...».
7. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
8. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».
9. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (раздел 1.7 — переоборудование помещений).
10. СП 60.13330 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»; СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные».

## Акты судебных органов и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения...».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» (публичный договор, понуждение к заключению).
5. Судебная практика районных судов по спорам о содержании общего имущества и замене стояков ГВС/ХВС (в т.ч. решение Дзержинского районного суда г. Ярославля от 23.10.2018 по делу № 2-698/2018~М-3595/17) — иллюстрирует подход, при котором бремя содержания инженерных систем и оборудования возлагается на собственника и распределяется между совладельцами пропорционально их долям.

**Итоговая формула ответа на исходный вопрос.** «Не подписывать и не платить» как единое действие юридически невозможно: молчание приводит к заключению договора (ст. 23 Закона № 190-ФЗ в редакции Федерального закона от 04.11.2022 № 432-ФЗ; п. 6 Правил № 354), а ссылка на ненужность отопления значения не имеет. Работают только два содержательных пути: (1) доказать, что помещение технически выведено из теплового контура законным переустройством (или изначально в него не входило) — тогда плата исключается полностью; (2) при сохранении теплового контура — добиваться перерасчёта за периоды ненадлежащего качества/отсутствия услуги и корректности расчётов, одновременно подписывая договор (при необходимости — с протоколом разногласий) либо направляя нормативно мотивированный отказ в 30-дневный срок.