

Автономное (индивидуальное) отопление в многоквартирном доме советской постройки: правовой разбор

Краткая постановка вопроса

Жильцы многоквартирного дома (далее — МКД) советской постройки ставят вопрос о замене центрального отопления: можно ли установить в подвале котёл и отапливать дом (или отдельные квартиры) от него либо перейти на иное автономное отопление, и как такую реконструкцию оформить и узаконить. Вопрос распадается на четыре самостоятельные правовые версии (отключение одной квартиры; общедомовая котельная в подвале; котёл в подвале для одной квартиры; переход на иные виды автономного отопления), каждая из которых имеет свою квалификацию работ, свой порядок согласования и свой набор рисков. Ниже разбирается каждая версия отдельно, с указанием конкурирующих правовых позиций (§ 2.3, 3.2, 4.1) и практическим выводом по каждой.

Раздел 1. Исходная правовая рамка: что такое система отопления МКД и как квалифицируются работы

1.1. Внутридомовая система отопления — общее имущество собственников

Внутридомовые инженерные системы отопления, включая стояки, обогревающие элементы (радиаторы), регулирующую и запорную арматуру, коллективные (общедомовые) приборы учёта тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, входят в состав общего имущества собственников помещений (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ; п. 2, п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Практические следствия:

1. Любое вмешательство в систему отопления, выходящее за пределы обслуживания «своего» радиатора, является распоряжением общим имуществом и требует волеизъявления собственников (ст. 44, 46 ЖК РФ).
-

2. Уменьшение размера общего имущества возможно **только с согласия всех** собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ) — это ключевая норма для споров об отключении от центрального отопления.
3. Использование общего имущества (в частности, подвального помещения) третьими лицами или отдельными собственниками допускается только по решению общего собрания (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

1.2. Три возможные правовые квалификации работ

Квалификация	Что это	Норма
Переустройство помещения	установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие изменения технического паспорта помещения	ч. 1 ст. 25 ЖК РФ
Реконструкция МКД	изменение параметров объекта, его частей, замена или восстановление несущих конструкций, замена или восстановление инженерно-технического обеспечения	п. 14, 14.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ
Капитальный ремонт общего имущества	замена (восстановление) внутридомовых инженерных систем отопления без изменения параметров объекта	п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ; ст. 166 ЖК РФ

Разграничение имеет прямое значение для кворума: реконструкция и капитальный ремонт — это вопросы компетенции общего собрания (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) с кворумом не менее 2/3 от общего числа голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), тогда как уменьшение размера общего имущества требует 100 % голосов (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Ошибка в квалификации — самая частая причина признания решения собрания недействительным и последующего отказа в согласовании.

1.3. Специальное регулирование «ухода» от централизованного теплоснабжения

Формально действует ч. 15 ст. 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», которая регулирует переход на отопление жилых

помещений в МКД с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии и связывает такую возможность с соблюдением условий, определяемых Правительством РФ (перечень источников определяется правилами подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения), а также с утверждённой схемой теплоснабжения. По сложившемуся правоприменительному толкованию эта норма направлена на недопущение произвольного, «по усмотрению отдельного собственника», отказа от централизованного теплоснабжения: самовольный переход влечёт отказ в согласовании и (или) требования теплоснабжающей организации.

Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения утверждены постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 № 307 (в настоящее время применяется постановление Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115). Реквизиты и текст нормы перед подготовкой процессуальных документов следует сверить в актуальной редакции.

Практический вывод по разделу 1

Любой сценарий из вопроса — это либо переустройство (для одной квартиры), либо реконструкция/капитальный ремонт (для дома в целом), и ни один из них не может быть реализован решением отдельных жильцов «явочным порядком». Обязательны: (а) техническое обоснование, (б) волеизъявление собственников в требуемом кворуме, (в) согласование с органом местного самоуправления (далее — ОМСУ) и/или разрешительная документация по ГрК РФ.

Раздел 2. Версия 1. Одна квартира отключается от центрального отопления и переходит на индивидуальный котёл

2.1. Технический барьер в домах советской постройки (и его правовое значение)

В большинстве МКД советских серий применялась однотрубная (реже двухтрубная) вертикальная система отопления с розливом в подвале или на техническом чердаке и последовательным прохождением теплоносителя через стояки внутри квартир. В такой системе:

- радиаторы одной квартиры являются частью единого гидравлического контура, обслуживающего несколько помещений;

- отключение (демонтаж) обогревающих элементов в одной квартире меняет гидравлический и тепловой режим всего стояка, что ведёт к недотопу у соседей и нарушению требований к качеству коммунальной услуги (раздел XI Правил предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354; требования СП 60.13330 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные»).

Правовое значение: отсутствие технической возможности — это самостоятельное и наиболее «неубиваемое» основание для отказа в согласовании: проект переустройства не соответствует требованиям законодательства (п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ). В домах, где стояки смонтированы по указанной схеме, легальный переход на индивидуальное отопление одной квартиры, как правило, невозможен в принципе — ни за какие согласия соседей, потому что санкции и нормы технического регулирования не преодолеваются голосованием.

Исключение: дома (в том числе отдельные советские серии и дома после капремонта), где система отопления выполнена с поквартирными узлами ввода, отключающей арматурой на вводе в квартиру и горизонтальной (лучевой) разводкой внутри квартиры. Там отключение квартиры технически реализуемо, и спор смещается в гражданско-правовую плоскость (см. § 2.3).

2.2. Квалификация работ и обязательная процедура

Работы по демонтажу радиаторов, отключению от стояка, установке котла, монтажу дымохода, изменению схемы газоснабжения или электроснабжения являются переустройством (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ) и требуют:

1. **Проекта переустройства**, подготовленного и оформленного в установленном порядке (п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ).
2. **Заявления и пакета документов** в ОМСУ (ч. 2, 2.1 ст. 26 ЖК РФ): правоустанавливающие документы, проект, технический паспорт помещения.
3. **Решения ОМСУ о согласовании или об отказе** — в срок не позднее 45 дней со дня представления документов (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ). Именно решение о согласовании является законным основанием для производства работ (ч. 5, 6 ст. 26 ЖК РФ).
4. **Завершения работ и приёмки:** завершение переустройства подтверждается актом приёмочной комиссии ОМСУ (ч. 1 ст. 28 ЖК РФ), после чего вносятся изменения в технический паспорт.
5. Отказ обжалуется заявителем в судебном порядке (ч. 3 ст. 27 ЖК РФ), при этом решение об отказе должно содержать основания отказа с

обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 27 ЖК РФ (ч. 2 ст. 27 ЖК РФ).

2.3. Нужно ли решение общего собрания собственников, и каким числом голосов — конкурирующие позиции

Позиция А (доминирующая в правоприменении; «жёсткая»). Отключение квартиры от внутридомовой системы отопления и демонтаж её элементов — это уменьшение размера общего имущества. Следовательно, требуется согласие **всех** собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ), оформленное решением общего собрания (ст. 44, 46 ЖК РФ). При отсутствии такого согласия ОМСУ правомерно отказывает в согласовании применительно к п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ (несоответствие проекта требованиям законодательства). Этот подход применяется судами в спорах, где демонтируется часть системы, обслуживающая (транзитно) и другие помещения, а также в отношении требований теплоснабжающей организации или управляющей организации привести помещение в прежнее состояние по правилам ст. 29 ЖК РФ. Практический смысл позиции: собрать 100 % голосов в обычном МКД почти невозможно, поэтому она фактически блокирует поквартирное отключение.

Позиция Б («мягкая»; применяется при поквартирной разводке). Если радиаторы расположены после отключающей арматуры на вводе в квартиру и не обслуживают иные помещения, они не являются общим имуществом (по смыслу п. 2 Правил № 491 — оборудование, обслуживающее более одного помещения, и внутридомовая система отопления в целом). Тогда работы не уменьшают общее имущество, и достаточно соблюдения процедуры переустройства по ст. 26–28 ЖК РФ, без решения общего собрания. В этих спорах суды нередко указывают, что протокол общего собрания вообще не входит в перечень документов, предусмотренных ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, и требование ОМСУ представить его неправомерно. **Когда применяется:** дома с горизонтальной (лучевой, коллекторной) разводкой, квартиры с автономными узлами ввода, демонтаж только «внутриквартирной» части системы без вмешательства в стояки.

Позиция В (когда спор идёт о реконструкции/капремонте). Если работы фактически означают замену всей внутридомовой системы отопления (например, с установкой индивидуального теплового пункта и переходом на независимую схему), вопрос переходит в компетенцию общего собрания по п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, и решение принимается большинством **не менее 2/3 от общего числа голосов** собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Такая позиция

применяется, когда инициатор — не один собственник, а группа лиц, и предмет решения — модернизация общего имущества, а не «выход» из него.

Спорный момент по ст. 27 ЖК РФ. Обратите внимание на процессуальную ловушку: перечень оснований отказа в ч. 1 ст. 27 ЖК РФ закрытый и включает только непредставление документов из ч. 2 ст. 26, ответ на межведомственный запрос (п. 1.1, введён Федеральным законом от 03.12.2011 № 383-ФЗ), подачу документов в ненадлежащий орган и несоответствие проекта требованиям законодательства. Отсутствие согласия собственников «в чистом виде» в перечне не названо, поэтому ОМСУ формально обосновывает отказ именно п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ (несоответствие проекта требованиям законодательства, включая ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Если ОМСУ ссылается только на «отсутствие протокола собрания», отказ имеет хорошие шансы быть признан незаконным.

2.4. Дополнительные риски этой версии

- **Газовое оборудование.** Установка индивидуального газового котла требует технического присоединения в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 № 1547 (правила подключения газоиспользующего оборудования), соблюдения Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности сетей газораспределения и газопотребления» (приказ Ростехнадзора от 15.12.2020 № 531). Размещение газового оборудования в подвале относится к зонам повышенного риска и подлежит проверке по СП 62.13330 «Газораспределительные системы» и требованиям технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ).
- **Электрический котёл.** Требуется увеличения выделенной мощности, то есть технологического присоединения к электрическим сетям по Правилам, утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, и вмешательства во внутридомовые электрические сети (общее имущество, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).
- **Дымоходы и вентиляция.** Использование существующих вентканалов и дымоходов МКД для индивидуального теплогенератора — вмешательство в общее имущество и предмет согласования с органом, осуществляющим согласование, и с газораспределительной организацией.
- **Позиция соседей.** Нарушение прав и законных интересов соседей даёт основания для негаторного иска (ст. 304 ГК РФ) и для требований о приведении помещения в прежнее состояние.

Практический вывод по версии 1

В МКД советской постройки с однотрубной вертикальной системой отопления легальное отключение одной квартиры от центрального отопления с переходом на индивидуальный котёл практически исключено: отсутствие технической возможности само по себе влечёт отказ по п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ, а при формальном соблюдении проекта — требуется согласие всех собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Реалистичный сценарий — только дома с поквартирными узлами ввода, где применима «мягкая» позиция § 2.3 (Б): процедура переустройства по ст. 26–28 ЖК РФ без решения общего собрания. В любом случае начинать следует не с котла, а с заключения проектной организации о технической возможности и с позиции теплоснабжающей организации.

Раздел 3. Версия 2. Котёл в подвале для отопления всего дома (автономная котельная/ИТП)

Это наиболее «проходимый» по существу сценарий — но и самый тяжёлый по процедуре: речь идёт о переходе дома на собственную генерацию тепла и об отказе от централизованного теплоснабжения.

3.1. Квалификация

Устройство в подвале котла (крышной, встроенной, пристроенной котельной), индивидуального теплового пункта, замена разводящих магистралей и стояков, переход с зависимой схемы на независимую через теплообменник — это реконструкция МКД (п. 14, 14.1 ст. 1 ГрК РФ) либо капитальный ремонт общего имущества (п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ; ст. 166 ЖК РФ) в зависимости от того, меняются ли параметры объекта. Грань тонкая, и её фиксация в проектной документации определяет состав разрешительных процедур.

3.2. Решение общего собрания: 2/3 или 100 %

Основной вариант — 2/3. Принятие решений о реконструкции МКД и о капитальном ремонте общего имущества относится к компетенции общего собрания (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и принимается большинством не менее 2/3 голосов **от общего числа голосов собственников** (а не от числа участвующих в собрании) — ч. 1 ст. 46 ЖК РФ. Собрание правомочно при участии собственников, обладающих более чем 50 % голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ); голосование — по правилам ст. 48 ЖК РФ, оформление — протоколом (ч. 3

ст. 46 ЖК РФ, требования к оформлению протоколов утв. приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр).

Когда нужно 100 % (позиция Б). Если в ходе работ производится демонтаж части внутридомовой системы отопления без её равноценного восстановления (например, ликвидация части стояков и радиаторов, уменьшение объёма инженерных сетей общего имущества), в соответствующей части требуется согласие всех собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Практика знает обе позиции: суды то признают достаточным решение 2/3 при «замещающей» реконструкции (старая система заменяется новой, объём общего имущества не уменьшается), то требуют 100 % при реальном уменьшении состава общего имущества. **Как применяется:** квалифицируйте работы как «замена с сохранением объёма» — тогда работает кворум 2/3 и это защитимо; любое «мы уберём часть стояков и не восстановим» автоматически выводит на 100 %.

Отдельный вопрос — подвал. Размещение котельного оборудования в подвале — это использование общего имущества. Решение о пользовании общим имуществом собственников иными лицами (а равно о передаче объекта общего имущества в пользование) принимается 2/3 голосов от общего числа (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Если оборудование ставится самими собственниками для нужд дома, этот кворум совпадает с кворумом по реконструкции и отдельного голосования не требует, но фиксировать в протоколе это следует прямо.

3.3. Разрешительные процедуры, кроме голосования

1. **Проектная документация** — архитектурно-строительное проектирование (ст. 48 ГрК РФ); для реконструкции МКД проектная документация подлежит экспертизе в случаях, установленных ст. 49 ГрК РФ.
2. **Разрешение на строительство (реконструкцию)** — выдается уполномоченным органом в порядке ст. 51 ГрК РФ; реконструкция МКД без разрешения образует состав самовольной постройки применительно к ст. 222 ГК РФ (в отличие от переустройства помещения, к которому ст. 222 ГК РФ не применяется — см. п. 28-29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).
3. **Техническое присоединение:** газ — по правилам, утв. постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 № 1547; тепло (если котельная встраивается в контур теплоснабжения) — по правилам подключения к системам теплоснабжения; электроэнергия (для электроили газовых котлов с насосным оборудованием) — по Правилам, утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

4. **Схема теплоснабжения и отношения с теплоснабжающей**

организацией. Отказ от централизованного теплоснабжения возможен лишь при отсутствии препятствий, вытекающих из ч. 15 ст. 14 Федерального закона № 190-ФЗ и схемы теплоснабжения поселения/городского округа. Необходимо письменное согласование (либо мотивированный отказ) теплоснабжающей организации и урегулирование договорных отношений: прекращение подачи тепловой энергии оформляется в порядке, предусмотренном ГК РФ (ст. 539–548 ГК РФ) и законодательством о теплоснабжении; без этого РСО вправе настаивать на оплате, в том числе квалифицируя потребление как бездоговорное (ст. 22 Федерального закона № 190-ФЗ).

5. Противопожарные, санитарные и газовые требования: Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ, федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности (приказ Ростехнадзора от 15.12.2020 № 531), СП 54.13330, СП 60.13330, СП 62.13330, СанПиН 1.2.3685-21 (в части микроклимата, шума, качества воздуха). Каждый из этих документов проверяется проектом и экспертизой; именно на этом этапе обычно «отваливаются» проекты котельных в подвале.

6. Технический регламент безопасности зданий — Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (обязательные требования к безопасности здания и его инженерных систем).

3.4. **Обязанности управляющей организации**

Если дом остаётся на централизованном теплоснабжении хотя бы частично, управляющая организация (ТСЖ, кооператив) не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, за исключением случаев, предусмотренных ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ (ч. 12 ст. 161 ЖК РФ). Это важно, потому что при частичном переходе дома на автономное отопление (например, котельная обслуживает только часть подъездов) у управляющей организации сохраняется обязанность по договорам с РСО, а у собственников — обязанность нести расходы по содержанию общего имущества (ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Практический вывод по версии 2

Установка котла в подвале для отопления всего дома юридически возможна, но это не «замена радиатора», а реконструкция МКД: требуется решение общего собрания квалифицированным большинством не менее 2/3 от общего числа голосов (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), отдельное решение о пользовании подвалом (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), проектная документация,

разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ), техническое присоединение и урегулирование отношений с теплоснабжающей организацией и, при газовом котле, соблюдение газовых и противопожарных норм. Если работы уменьшают объём общего имущества (ликвидация части стояков), необходимый кворум повышается до 100 % (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Раздел 4. Версия 3. Котёл в подвале для отопления одной квартиры (или нескольких согласных собственников)

4.1. Конкурирующие оценки

Оценка 1 (рисковая). Размещение котла в подвале для обслуживания одного помещения — это использование общего имущества в интересах отдельного собственника. Требуется решение общего собрания о передаче объекта общего имущества в пользование, принимаемое 2/3 голосов от общего числа (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; ч. 4 ст. 36 ЖК РФ), плюс переустройство по ст. 25–28 ЖК РФ. Прокладка индивидуального теплопровода от подвала к квартире через помещения общего пользования также затрагивает общее имущество.

Оценка 2 (квалификация как уменьшение общего имущества). Если для индивидуальной котельной демонтируется часть общедомовой системы либо из неё «вырезается» участок, применяется ч. 3 ст. 36 ЖК РФ — согласие всех собственников. На практике именно эта оценка используется как основание для иска о приведении в прежнее состояние.

Оценка 3 (газовые и пожарные ограничения). Даже при наличии согласий проект может быть не согласован по техническим причинам: размещение газоиспользующего оборудования в подвальном этаже МКД ограничено нормами СП 62.13330 и федеральных норм и правил безопасности сетей газораспределения и газопотребления, а также требованиями к дымоудалению и вентиляции. Это самостоятельное основание отказа по п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ.

4.2. Практический вывод по версии 3

Вариант «котёл в подвале для одной квартиры» — юридически самый слабый: он соединяет все минусы версии 1 (переустройство, техническая невозможность) со всеми минусами версии 2 (использование общего имущества, разрешительные процедуры). Реалистичен только в

исключительных случаях: дом с поквартирными узлами и горизонтальной разводкой, отсутствие газа (электрический котельный агрегат, тепловой насос), согласие всех собственников либо решение 2/3 по правилам п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, положительное заключение проектной организации и отсутствие нарушений прав соседей. Устойчивым правовым основанием такой сценарий назвать нельзя.

Раздел 5. Версия 4. «Иное автономное отопление»: электричество, твёрдое топливо, тепловой насос

1. **Электрическое отопление.** Требуется увеличения выделенной мощности и технологического присоединения по Правилам, утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861; вмешательство во внутридомовые электрические сети — распоряжение общим имуществом (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ) с кворумом по ст. 44, 46 ЖК РФ. Прямых запретов, аналогичных теплоснабжению, нет, но техническая возможность определяется состоянием сетей дома.
2. **Твёрдотопливный котёл в квартире/подвале.** Практически блокируется пожарными и санитарными требованиями (Федеральный закон № 123-ФЗ, СП 54.13330, СанПиН 1.2.3685-21 в части выбросов и шума) и невозможностью организовать дымоход без вмешательства в общее имущество.
3. **Тепловой насос / геотермальный контур.** Требуется использования земельного участка, относящегося к общему имуществу (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ о пределах использования земельного участка), и решений общего собрания по правилам ст. 44, 46 ЖК РФ.
4. **Переход всего дома на поквартирное отопление.** Это реконструкция: кворум 2/3 (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), проектная документация, разрешение на строительство по ст. 51 ГрК РФ, техническое присоединение, урегулирование с РСО, экспертиза по ст. 49 ГрК РФ. Дополнительно — ч. 15 ст. 14 Федерального закона № 190-ФЗ и схема теплоснабжения.

Практический вывод по версии 4

Любая «иная» технология не создаёт обходного пути: меняются лишь разрешительные требования (электро-, газо-, пожарные нормы), а правовая конструкция остаётся той же — переустройство помещения при сохранении состава общего имущества либо реконструкция/использование общего имущества с решением общего собрания в соответствующем кворуме.

Раздел 6. Альтернатива, не требующая отказа от центрального отопления: модернизация ИТП и энергоэффективность

Если цель жильцов — снизить платежи и повысить комфорт, а не «уйти от РСО», юридически более простой и реалистичный путь — модернизация внутридомовой системы отопления с установкой индивидуального теплового пункта с погодозависимым регулированием и балансировкой стояков:

- решение общего собрания по п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (капитальный ремонт общего имущества, реконструкция) — 2/3 голосов от общего числа (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- финансирование за счёт фонда капитального ремонта либо энергосервисного контракта (ст. 166, 174 ЖК РФ; Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении...»);
- договоры с РСО по правилам, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124; при управлении через управляющую организацию сохраняется обязанность по ч. 12 ст. 161 ЖК РФ.

Этот вариант сохраняет централизованное теплоснабжение (то есть не затрагивает отношения с РСО и схему теплоснабжения), но реально снижает объём потребления.

Раздел 7. Пошаговый алгоритм («как сделать и урегулировать»)

1. **Техническое заключение.** Обратиться в проектную организацию: тип системы отопления дома, наличие/отсутствие технической возможности отключения, потребность в ИТП/котельной, необходимая мощность, требования к дымоудалению, вентиляции, газу/электричеству.
2. **Проверка исходных документов.** Технический паспорт МКД, проект дома, акты о состоянии общего имущества, технические условия теплоснабжающей, газораспределительной и электросетевой организаций.
3. **Определение квалификации работ** (переустройство / реконструкция / капитальный ремонт) и, соответственно, кворума: 100 % (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, уменьшение общего имущества), 2/3 от общего числа голосов (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, реконструкция/капремонт), 2/3 от общего числа (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, использование подвала).

4. **Проведение общего собрания** с правильной повесткой: о реконструкции/капремонте системы отопления; о пользовании подвальным помещением под котельную/ИТП; о выборе подрядчика и источника финансирования; о наделении полномочиями по получению разрешительной документации. Протокол — по ч. 3 ст. 46 ЖК РФ и приказу Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр, с обязательным размещением в ГИС ЖКХ.
5. **Разработка проекта** и его оформление в порядке, установленном для переустройства (п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ), либо проектной документации по ст. 48 ГрК РФ — в зависимости от квалификации.
6. **Разрешительные обращения:** - при переустройстве — заявление в ОМСУ о согласовании (ч. 2, 2.1 ст. 26 ЖК РФ), срок рассмотрения — 45 дней (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ), при отказе — судебное обжалование (ч. 3 ст. 27 ЖК РФ); - при реконструкции — получение разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ) и, при необходимости, прохождение экспертизы (ст. 49 ГрК РФ); - техническое присоединение к сетям (газ — постановление Правительства РФ от 13.09.2021 № 1547; электричество — постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861; тепло — правила подключения к системам теплоснабжения).
7. **Согласование с теплоснабжающей организацией** отключения и прекращения подачи тепловой энергии; фиксация даты и порядка (ГК РФ, ст. 539–548; Федеральный закон № 190-ФЗ).
8. **Производство работ** специализированной организацией, имеющей допуски (газовые работы — у специализированной организации, допущенной к соответствующим работам).
9. **Приёмка.** При переустройстве — акт приёмочной комиссии (ч. 1 ст. 28 ЖК РФ); при реконструкции — ввод объекта в эксплуатацию в порядке ст. 55 ГрК РФ. Внесение изменений в техническую документацию и технический паспорт дома.
10. **Урегулирование платежей.** Внесение изменений в договор управления/устав ТСЖ, корректировка размера платы за содержание жилого помещения, договоры с РСО (Правила № 124), договоры с региональным оператором при необходимости. Важный нюанс: в силу ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ) решение общего собрания не требуется при изменении размера платы за содержание жилого помещения в связи с установлением или изменением тарифов и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, включая холодную воду, горячую воду, электрическую энергию и отведение сточных вод (из перечня исключена тепловая энергия). Это упрощает «тарифную», но не «техническую» часть задачи.

-
11. **Уведомление и учёт.** Уведомление ОМСУ и РСО о завершении работ; обеспечение учёта тепловой энергии в соответствии с Федеральным законом № 190-ФЗ и Правилами № 354, Правилами № 491.
-

Раздел 8. Последствия самовольного переустройства и реконструкции

1. **Самовольными** являются переустройство и (или) перепланировка, проведённые при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ (решения ОМСУ о согласовании), или с нарушением проекта (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ).
 2. Собственник (наниматель) обязан привести помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленных органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).
 3. Если помещение не приведено в прежнее состояние, суд по иску органа, осуществляющего согласование, принимает решение о продаже помещения с публичных торгов (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).
 4. Одновременно на основании решения суда помещение может быть **сохранено** в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан и это не создаёт угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ). Это основной «легализующий» инструмент для уже выполненных работ.
 5. **Административная ответственность:** самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечёт предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ). Возможны также иски соседей по ст. 304 ГК РФ и требования о возмещении вреда (ст. 1065 ГК РФ). Нарушения в сфере теплопотребления могут квалифицироваться по ст. 9.11 КоАП РФ с учётом действующих на момент нарушения редакций.
 6. **Важное разграничение:** к отношениям, связанным с переустройством и перепланировкой помещений, правила ст. 222 ГК РФ о самовольной постройке не применяются (п. 28–29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25). Но если работы по своему характеру являются реконструкцией МКД (устройство котельной, изменение параметров объекта), риск квалификации по ст. 222 ГК РФ реален.
-

Раздел 9. Оплата коммунальных услуг после перехода

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления, устанавливаемых в порядке, предусмотренном Правительством РФ (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; Правила № 354).
2. Пока дом остаётся подключённым к централизованному отоплению, теплоснабжающая организация (или управляющая организация) начисляет плату за отопление; при несогласованном отключении квартиры плата, как правило, продолжает начисляться, а задолженность взыскивается, включая случаи квалификации потребления как бездоговорного (ст. 22 Федерального закона № 190-ФЗ).
3. При законном отключении (с решениями и актами) оснований для начисления платы за отопление по данной квартире не имеется; при частичном сохранении системы плата рассчитывается по правилам раздела VI Правил № 354 с учётом общедомового прибора учёта.
4. Споры о плате за отопление рассматриваются с учётом разъяснений постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».
5. Изменение размера платы за содержание в связи с изменением тарифов и (или) нормативов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, решения общего собрания не требует (ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ).

Раздел 10. Сводные практические выводы по версиям

Версия 1 (индивидуальное отопление одной квартиры). В домах советской постройки с однотрубной вертикальной системой отопления — практически нереализуемо: отсутствие технической возможности = отказ по п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. В домах с поквартирными узлами ввода — реализуемо только через процедуру переустройства (ст. 26–28 ЖК РФ); вопрос о необходимости 100 % согласия решается по ч. 3 ст. 36 ЖК РФ в зависимости от того, уменьшается ли состав общего имущества.

Версия 2 (котёл в подвале для всего дома). Юридически возможно, но это реконструкция МКД: решение общего собрания 2/3 от общего числа голосов (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) плюс решение о пользовании подвалом (п. 3 ч. 2

ст. 44 ЖК РФ); проектная документация, разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ), техническое присоединение, согласование с теплоснабжающей организацией, соблюдение газовых и пожарных норм. При уменьшении объёма общего имущества — 100 % (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Версия 3 (котёл в подвале для одной квартиры). Самая уязвимая конструкция: соединение требований по переустройству с требованиями по использованию общего имущества; устойчивой судебной поддержки не имеет.

Версия 4 (иные виды автономного отопления). Правовая схема та же; меняются только применимые технические регламенты и порядок технологического присоединения.

Универсальный вывод. «Урегулировать» автономное отопление в МКД можно только последовательно: техническое заключение → правильная квалификация работ → общее собрание с верным кворумом → проект → согласование ОМСУ (переустройство) или разрешение на строительство (реконструкция) → работы → приёмка (ст. 28 ЖК РФ, ст. 55 ГрК РФ) → изменения в техническую документацию → урегулирование договоров и платежей. Обходной путь (сначала котел, потом «узаконивание» через ч. 4 ст. 29 ЖК РФ) сопряжён с предписанием о приведении в прежнее состояние, риском продажи помещения с публичных торгов (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ), административным штрафом (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ) и исками соседей.

Список использованных нормативных источников и судебной практики

Кодексы и федеральные законы

1. Жилищный кодекс РФ: ст. 25 (ч. 1), ст. 26 (ч. 1, 2, 2.1, 4, 5, 6), ст. 27 (ч. 1, 2, 3), ст. 28 (ч. 1), ст. 29 (ч. 1, 3, 4, 5), ст. 36 (ч. 1, 3, 4), ст. 37, ст. 39 (ч. 1), ст. 44 (ч. 2 п. 1, 2, 3), ст. 45 (ч. 3), ст. 46 (ч. 1, 3), ст. 48, ст. 156, ст. 157 (ч. 1), ст. 157.2 (ч. 1), ст. 158 (ч. 1), ст. 161 (ч. 11.1, 12), ст. 166, ст. 174.
2. Градостроительный кодекс РФ: ст. 1 (п. 14, 14.1, 14.2), ст. 48, ст. 49, ст. 51, ст. 55.
3. Гражданский кодекс РФ: ст. 222, ст. 304, ст. 539–548, ст. 1065.
4. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ч. 2 ст. 7.21; ст. 9.11 (с учётом действующих редакций).
5. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»: ст. 14 (ч. 15), ст. 22.
6. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ: ч. 10 ст. 12 (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ «О внесении изменений в

статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"»).

7. Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ (изменение наименования и содержания ст. 27 ЖК РФ).
8. Федеральный закон от 03.12.2011 № 383-ФЗ (введение п. 1.1 в ч. 1 ст. 27 ЖК РФ).
9. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
10. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
11. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...».

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме; п. 2, 6).
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).
3. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами).
4. Постановление Правительства РФ от 16.04.2012 № 307 (Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения); действующее регулирование — постановление Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115.
5. Постановление Правительства РФ от 13.09.2021 № 1547 (Правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения).
6. Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям).
7. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр (Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах).

8. Приказ Ростехнадзора от 15.12.2020 № 531 (федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности «Правила безопасности сетей газораспределения и газопотребления»).
9. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).
10. СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные»; СП 60.13330 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»; СП 62.13330 «Газораспределительные системы»; СанПиН 1.2.3685-21.

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 28–29 — о неприменении ст. 222 ГК РФ к переустройству и перепланировке помещений).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».
4. Правовые позиции судов общей юрисдикции и арбитражных судов по спорам об отключении помещений от внутридомовой системы отопления, изложенные в § 2.3 и 3.2 настоящего разбора: доминирующий подход о необходимости согласия всех собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ), альтернативный подход о достаточности процедуры переустройства при поквартирных узлах ввода, подход о кворуме 2/3 при реконструкции системы отопления дома.

Примечание о сверке. Реквизиты подзаконных актов и судебных постановлений, помеченные как действующие в текущей редакции, а также текст ч. 15 ст. 14 Федерального закона № 190-ФЗ и правила подключения к системам теплоснабжения следует сверить в справочной правовой системе по состоянию на дату подготовки конкретного заявления, проекта или процессуального документа: в этой сфере регулирование меняется часто, а редакция нормы на дату совершения работ имеет решающее значение.