

Замена радиаторов отопления в многоквартирном доме в межотопительный период: правовая квалификация, необходимые согласования и последствия их отсутствия

1. Краткая постановка вопроса

Собственник (либо наниматель) помещения в многоквартирном доме планирует самостоятельно, своими силами и за свой счёт, заменить приборы отопления («батареи») в неотопительный период, ограничившись уведомлением управляющей компании; требуется определить, достаточно ли такого уведомления, или необходимы дополнительные согласия (решение общего собрания собственников, согласие управляющей организации как представителя собственников, решение органа местного самоуправления о согласовании переустройства), а также каковы последствия производства работ без этих согласований. Поскольку формулировка вопроса допускает несколько существенно различающихся фактических ситуаций (разный объём работ, разный правовой режим помещения, разный титул владения), ниже последовательно раскрыты все значимые версии — от простой замены прибора на аналогичный до перехода на индивидуальное отопление, — каждая с самостоятельным обоснованием и выводом.

2. Исходная правовая рамка: что именно считается «заменой батарей»

Квалификация работ определяет весь дальнейший режим согласований, поэтому необходимо развести как минимум шесть типовых сценариев:

- **Вариант А.** Демонтаж изношенного/аварийного прибора и установка нового аналогичного (тот же тип, то же количество секций, то же место подключения, без изменения диаметров подводок и без переноса).
 - **Вариант В.** Установка прибора иного типа/мощности (например, чугун заменяется на биметалл с иным числом секций), что меняет тепловую нагрузку.
-

- **Вариант С.** Перенос прибора, изменение места подключения к стояку (в том числе «вынос» прибора на лоджию, снятие/изменение подводок).
- **Вариант D.** Установка на подводках запорной и/или терморегулирующей арматуры, устройств балансировки.
- **Вариант Е.** Перевод помещения на индивидуальное отопление (установка квартирного котла, отключение от внутридомовой системы отопления).
- **Вариант F.** Работы на стояке, общих подводках, в подвале/техническом этаже, замена участков внутридомовой системы.

Правовые последствия различаются принципиально: варианты С, Е, F почти бесспорно затрагивают общее имущество и/или требуют согласования переустройства, тогда как вариант А — пограничная ситуация, вокруг которой и сложился основной практический спор. Дополнительно следует различать правовой режим помещения: квартира в многоквартирном доме (основная версия вопроса), жилое помещение, занимаемое по договору социального найма (тогда добавляется фигура наймодателя), нежилое помещение в многоквартирном доме (здесь практика жёстче в пользу «общего имущества»), и индивидуальный жилой дом (общее имущество отсутствует как правовая категория, режим согласования иной).

3. Версия 1: радиатор отопления относится к общему имуществу собственников

3.1. Обоснование

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, в состав которого включено, среди прочего, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ч. 1 ст. 290 ГК РФ). Развивая эту норму, пункт 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) прямо относит к общему имуществу внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, **обогревающих элементов**, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Таким образом, по буквальному смыслу п. 6 Правил № 491 радиатор (обогревающий элемент) и арматура на подводках к нему — элементы внутридомовой системы отопления, то есть общее имущество, независимо от того, что физически прибор расположен внутри квартиры.

Из этой квалификации вытекает, что собственник помещения не вправе единолично распоряжаться таким оборудованием: владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом (ст. 247 ГК РФ); решения о реконструкции, капитальном ремонте общего имущества и о пользовании общим имуществом принимаются общим собранием собственников (п. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), причём по этим вопросам решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Если работы изменяют параметры внутридомовой системы отопления, дополнительно возникает признак переустройства помещения: переустройство — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, **требующие внесения изменений в технический паспорт** помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ), а такие работы производятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ч. 1, ч. 6 ст. 26 ЖК РФ).

3.2. Практический вывод по версии

При таком подходе уведомления управляющей компании недостаточно. Требуется: (1) решение общего собрания собственников квалифицированным большинством (не менее 2/3) — если работа расценивается как изменение/использование общего имущества (п. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ); (2) соблюдение процедуры переустройства по ст. 26 ЖК РФ, если работа влечёт изменение технического паспорта, с получением документа, подтверждающего принятие решения о согласовании (ч. 6 ст. 26 ЖК РФ); (3) выполнение работ с соблюдением требований к содержанию общего имущества, а в идеале — силами привлечённой управляющей организацией подрядной организации под её контролем, с оформлением акта приёмки; (4) завершение работ актом приёмочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ), после чего сведения направляются в организацию (орган) по учёту объектов недвижимости для внесения изменений в техническую документацию. Самостоятельное выполнение таких работ силами собственника без оформления допуска к внутридомовой системе создаёт для управляющей организации самостоятельный риск: нарушение правил содержания и ремонта жилья образует состав ст. 7.22 КоАП РФ, а лицензионные требования к деятельности по управлению многоквартирными домами закреплены ст. 193, ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

4. Версия 2: радиатор относится к имуществу собственника помещения

4.1. Обоснование

Вторая позиция опирается на те же нормы, но прочитывает их иначе. Часть 1 ст. 36 ЖК РФ связывает статус общего имущества с признаком «обслуживающее более одного помещения». Оборудование, находящееся внутри конкретного помещения, подключённое через отключающее устройство и предназначенное для обслуживания только этого помещения, этому признаку не отвечает. Дополнительный аргумент — судьба прибора, установленного самим собственником взамен вышедшего из строя или в порядке улучшения: если прибор приобретён и смонтирован за счёт собственника, не входит в состав имущества, переданного в управление, и не обслуживает иные помещения, он может рассматриваться как принадлежность помещения, а не как общее имущество. На этом построена значительная часть практики по спорам о границе ответственности между собственником и управляющей организацией, особенно применительно к нежилым помещениям и к приборам, отделённым от стояка запорной арматурой.

При таком подходе замена радиатора представляет собой **текущий ремонт помещения**, не требующий ни решения общего собрания, ни согласования переустройства, поскольку технический паспорт не изменяется (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ), а внутридомовая система отопления как таковая не затрагивается. Расходы на содержание принадлежащего собственнику имущества несёт сам собственник (ч. 3, ч. 4 ст. 30, ст. 210 ГК РФ), расходы на содержание общего имущества — все собственники соразмерно долям (ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ, п. 6, п. 11, п. 28 Правил № 491).

4.2. Практический вывод по версии

Даже при самой благоприятной для собственника квалификации одной лишь «постановки в известность» управляющей компании недостаточно, поскольку работы физически невозможно выполнить без отключения и опорожнения стояка (внутридомовой системы отопления — общего имущества), а доступ к общему имуществу и его обслуживание относятся к компетенции управляющей организации (ч. 2, ч. 2.3 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ; п. 10, п. 11 Правил № 491). Законная схема здесь: письменное обращение в управляющую организацию с указанием характера и объёма работ, приложением описания/проектной документации, и получение письменного согласования даты и порядка работ (отключение стояка, опорожнение, допуск, обратное

заполнение, приёмка). Кроме того, целесообразно письменно зафиксировать, что заменяемый прибор установлен за счёт собственника и не относится к общему имуществу, либо, напротив, что работы выполняются в рамках содержания общего имущества за счёт средств текущего ремонта.

5. Версия 3: квалификация зависит от признака «обслуживает более одного помещения» и от наличия отключающего устройства

Наиболее устойчивый в практическом смысле промежуточный подход состоит в том, что правовое значение имеет не наличие/отсутствие радиатора как такового, а его функциональное положение в системе:

- если прибор **включён в единый контур** (через стояк, без запорной арматуры на подводках), он участвует в обслуживании всех помещений, подключённых к стояку, и потому подпадает под п. 6 Правил № 491 и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ — общее имущество;
- если прибор **отделён от стояка запорной арматурой** и обслуживает только данное помещение, доводы о его принадлежности собственнику становятся существенно весомее;
- если в результате работ **изменяются характеристики системы** (мощность, количество секций, схема подключения, перенос), вопрос о квалификации как переустройства (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ) становится практически неизбежным, поскольку такие изменения, как правило, отражаются в технической документации и влияют на тепловой баланс стояка.

Практический вывод: при варианте А (аналогичный прибор, то же место, без изменения схемы, с последующим восстановлением системы) риск признания работ самовольным переустройством минимален, но правовое положение всё равно остаётся неопределённым до момента оформления отношений с управляющей организацией; при вариантах В–F (изменение типа/мощности, перенос, запорная арматура в составе изменения схемы, индивидуальное отопление) необходимо исходить из худшего сценария, то есть из необходимости полного комплекта согласований (см. раздел 6). Наличие арматуры создаёт один узел неопределённости: демонтаж радиатора без запорных устройств требует прекращения циркуляции по стояку и потому невозможен без участия управляющей организации.

6. Какие именно согласования требуются: разбор по уровням

6.1. Решение общего собрания собственников

Если работа расценивается как изменение/использование общего имущества, необходимо решение общего собрания по п. 1 и/п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, принимаемое большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), с соблюдением процедур созыва, оформления и подсчёта кворума (ст. 45–48 ЖК РФ). Решение, принятое с существенным нарушением процедуры, может быть оспорено в суде в порядке ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

6.2. Согласование органом местного самоуправления (переустройство)

Если работа квалифицируется как переустройство (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ), заявитель представляет в орган, осуществляющий согласование, документы, предусмотренные ч. 2 ст. 26 ЖК РФ: заявление установленной формы, правоустанавливающие документы, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект, технический паспорт помещения, согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (если заявитель — уполномоченный наниматель по договору социального найма), а по объектам культурного наследия — заключение органа по охране памятников (п. 6 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ). Существенная деталь, прямо следующая из представленных редакций ст. 27 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 03.12.2011 № 383-ФЗ и последующих изменений): отказ по п. 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ возможен только в части документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя с учётом ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ; правоустанавливающие документы и технический паспорт орган запрашивает самостоятельно, и заявитель вправе представить их по собственной инициативе. Отказ по п. 1.1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ (отрицательный ответ на межведомственный запрос) допускается лишь после того, как орган уведомил заявителя, предложил представить документ/информацию и не получил их в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления. Решение принимается в срок, установленный ч. 4 ст. 26 ЖК РФ (по общему правилу — сорок пять дней со дня представления документов), оформляется документом по ч. 5 ст. 26 ЖК РФ, который и является основанием проведения работ (ч. 6 ст. 26 ЖК РФ). Отказ может быть обжалован в судебном порядке (ст. 27 ЖК РФ).

6.3. Согласие управляющей организации

Управляющая организация действует в пределах договора управления (ст. 162 ЖК РФ) и решений общего собрания и **не вправе подменять собой** ни общее собрание собственников, ни орган местного самоуправления. Её согласование необходимо и достаточно только в части, отнесённой к её компетенции: допуск к внутридомовой системе, время и порядок отключения/опорожнения стояка, участие представителя в приёмке, внесение отметок в техническую документацию дома. Поэтому уведомление управляющей компании является обязательным, но не заменяет иных согласований, если они требуются по закону. Обращение в управляющую организацию рассматривается в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ (в течение тридцати дней), а информация о составе общего имущества и о состоянии систем должна предоставляться собственникам исходя из обязанности раскрытия информации (ч. 10 ст. 161 ЖК РФ).

6.4. Роль титула владения и вида помещения

Для нанимателя по договору социального найма (или по договору найма жилищного фонда социального использования) обязательным является согласие наймодателя и всех членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 26 ЖК РФ; ч. 3 ст. 29 ЖК РФ прямо называет нанимателя таким же обязанным лицом, как и собственника). Для нежилого помещения в многоквартирном доме практика тяготеет к признанию радиаторов общим имуществом, поскольку такие помещения входят в единый тепловой контур дома. Для индивидуального жилого дома конструкции общего имущества многоквартирного дома нет, и замена приборов отопления осуществляется собственником свободно, без согласования по ст. 26 ЖК РФ, при условии соблюдения технических и санитарных требований и правил подключения к системам теплоснабжения. Отдельный, качественно иной режим — переход на индивидуальное отопление: он ограничен запретом на переход к отоплению помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии при наличии надлежащего подключения дома к системе теплоснабжения, кроме случаев, определённых схемой теплоснабжения (ч. 15 ст. 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»), и в любом случае затрагивает общее имущество.

7. Значение «неотопительного периода»

Правового значения сам по себе сезон не имеет: ни ЖК РФ, ни Правила № 491 не устанавливают «сезонных» запретов или разрешений на замену приборов

отопления. Незаконная замена остаётся самовольным переустройством и летом, и зимой.

Техническое и процедурное значение межотопительного периода существенно: именно в это время возможно отключение и опорожнение стояка, промывка и гидравлические испытания систем, то есть работы, которые зимой физически невыполнимы без ущерба для соседей (п. 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290; п. 10, п. 11 Правил № 491; разд. 2.6 «Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации» и разд. 5.2 «Отопление» Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170). Практические следствия: работы должны быть завершены до оформления паспорта готовности дома к отопительному периоду; самовольное вмешательство в систему в период подготовки к зиме повышает вероятность предписаний органов государственного жилищного надзора и претензий по качеству коммунальной услуги; управляющая организация, напротив, заинтересована в проведении таких работ в контролируемом режиме и вправе отказать в допуске к системе в иные сроки.

Дополнительно учтите, что п. 1.7.1 Правил № 170 допускает переоборудование помещений в жилых домах только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, — то есть внутренние правила технической эксплуатации прямо отсылают к разрешительной процедуре, а не к уведомлению.

8. Последствия замены радиаторов без необходимых согласований

8.1. Гражданско-правовые последствия

- Собственник (наниматель) обязан привести помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленных органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ, в ред. Федерального закона от 27.12.2018 № 558-ФЗ).
- Если помещение не приведено в прежнее состояние в указанный срок, суд по иску органа, осуществляющего согласование, и при отсутствии решения о сохранении помещения в переустроенном состоянии принимает решение о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного

решения и с возложением на нового собственника обязанности привести помещение в прежнее состояние; в отношении нанимателя — решение о расторжении договора найма с возложением на наймодателя обязанности по приведению помещения в прежнее состояние (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).

- Сохранение помещения в переустроенном/перепланированном состоянии возможно на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ). Позиции практики здесь расходятся, и это существенно для оценки перспектив (см. п. 8.4).
- Нарушение прав и законных интересов соседей (ухудшение теплоснабжения, разбалансировка стояка, залив) влечёт возмещение вреда в полном объёме (ст. 15, ст. 1064 ГК РФ), а также возможность предъявления требования об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).
- Управляющая организация вправе требовать устранения нарушений и возмещения расходов на восстановление системы, а также ссылаться на ненадлежащее исполнение собственником обязанностей по ч. 3, ч. 4 ст. 30, ст. 158 ЖК РФ.

8.2. Административная ответственность

Статья 7.21 КоАП РФ предусматривает ответственность за порчу жилых помещений и их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению (ч. 1) и за самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2). Применительно к самовольной замене инженерного оборудования, как правило, вменяется ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ. В представленной редакции санкции воспроизведены в минимальных размерах оплаты труда; в действующей редакции КоАП РФ суммы выражены в рублях (пересчёт произведён Федеральным законом от 22.06.2007 № 116-ФЗ) и составляют для граждан по ч. 1 — предупреждение или штраф от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей, по ч. 2 — от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Возбуждение дела не исключает параллельного требования о приведении помещения в прежнее состояние — это самостоятельные механизмы.

8.3. Иные негативные последствия

Затруднения при распоряжении помещением (расхождение данных технического паспорта и фактического состояния), отказ в согласовании последующих работ по ст. 27 ЖК РФ, претензии страховщика при наступлении страхового случая, риск квалификации работ как вмешательства в общее

имущество с предъявлением иска со стороны управляющей организации или органа государственного жилищного надзора.

8.4. Два подхода к легализации через ч. 4 ст. 29 ЖК РФ

- **Строгий подход.** Отсутствие решения органа, осуществляющего согласование, — самостоятельное и достаточное основание для отказа в сохранении помещения в переустроенном состоянии; истец обязан доказать не только соответствие работ техническим нормам, но и правомерность их проведения в принципе.
- **Либеральный подход.** Если единственное нарушение — отсутствие предварительного согласования, а работы соответствуют действующим техническим регламентам и строительным нормам, не создают угрозы жизни и здоровью и не нарушают права третьих лиц (подтверждается заключением специалиста, отсутствием возражений управляющей организации и соседей), суды сохраняют помещение в изменённом состоянии.
- **Условия применения.** Строгий подход чаще применяется, когда работы изменяют общее имущество, влияют на тепловой режим иных помещений или затрагивают несущие конструкции; либеральный — при замене прибора на аналогичный, отсутствии претензий соседей и положительном заключении специалиста о соответствии работ нормативам.

9. Практический ответ на вопрос по каждой версии (сводно)

Версия	Допустимо ли «самостоятельно, по уведомлению УК»	Что требуется дополнительно
А. Аналогичный прибор, без изменения схемы, квартира в МКД	Формально — наиболее защищённый вариант, но уведомления недостаточно	Письменное согласование с УК порядка и времени работ, отключение/опорожнение стояка её силами, участие представителя в приёмке; решение OCC и согласование ОМСУ — только если работа квалифицируется как изменение общего имущества
В. Прибор иного типа/мощности	Нет	Проект, согласование ОМСУ по ст. 26 ЖК РФ (изменение

Версия	Допустимо ли «самостоятельно, по уведомлению УК»	Что требуется дополнительно
		технического паспорта), как правило — решение OCC по п. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
С. Перенос прибора, изменение подводок	Нет	То же, что в варианте В, плюс документы о допустимости вмешательства в систему отопления
D. Установка запорной/терморегулирующей арматуры	Не как «уведомление»	Согласование с УК (вмешательство в систему), при изменении схемы — ст. 26 ЖК РФ
E. Переход на индивидуальное отопление	Нет	Запрет по ч. 15 ст. 14 Федерального закона № 190-ФЗ (кроме случаев, определённых схемой теплоснабжения); решение OCC, согласование переустройства, проект
F. Работы на стояке/общих участках	Нет	Компетенция УК и подрядчика; решение OCC; приёмка
Индивидуальный жилой дом	Да	Согласования по ст. 26 ЖК РФ не требуются; соблюдение технических требований
Наём по договору социального найма	Нет	Согласие наймодателя и всех членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 26 ЖК РФ)
Нежилое помещение в МКД	Нет	Практика тяготеет к признанию приборов общим имуществом; полный комплект согласований

Общий вывод. Уведомление управляющей компании — обязательный, но недостаточный шаг. Оно фиксирует факт предстоящего вмешательства в общее имущество и запускает процедуру допуска, но не создаёт права на выполнение работ, если по закону требуются решение общего собрания собственников и/или решение органа местного самоуправления о согласовании. Межотопительный период — не правовое, а техническое условие: он делает работы возможными, но не легальными по умолчанию.

Самостоятельное выполнение работ без участия управляющей организации при отключении стояка недопустимо в любом из рассмотренных вариантов, кроме индивидуального жилого дома.

10. Пошаговый алгоритм законных действий

1. **Собрать исходные данные.** Запросить в управляющей организации сведения о составе общего имущества применительно к вашему стояку, копию технического паспорта помещения, схему системы отопления, сведения об имеющейся запорной арматуре.
 2. **Определить квалификацию работ.** Замена аналогичного прибора на том же месте без изменения схемы — минимальный риск; изменение типа/мощности, перенос, запорная арматура, индивидуальное отопление — риск квалификации как переустройства (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ).
 3. **Получить решение общего собрания** по п. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (не менее 2/3 голосов, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), если работа затрагивает общее имущество; оформить протокол по ст. 45–48 ЖК РФ.
 4. **Пройти процедуру согласования переустройства** (ст. 26 ЖК РФ), если работа влечёт изменение технического паспорта: заявление, проект, технический паспорт (при желании — по собственной инициативе), иные документы; получить документ по ч. 5, ч. 6 ст. 26 ЖК РФ.
 5. **Согласовать с управляющей организацией** дату и порядок работ: отключение и опорожнение стояка, время производства, состав работников, порядок обратного заполнения и промывки; зафиксировать ответственность за ущерб.
 6. **Выполнить работы** в согласованный межотопительный период, обеспечив участие представителя управляющей организации и сохранение балансировки стояка.
 7. **Оформить завершение:** акт приёмочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ), направление сведений в организацию (орган) по учёту объектов недвижимости, внесение изменений в техническую документацию; сохранить все документы для последующей продажи/дарения помещения.
-

11. Что делать, если замена уже произведена без согласований

1. Зафиксировать фактическое состояние (закключение специалиста о соответствии работ техническим нормам, отсутствие угрозы жизни и
-

здоровью, отсутствие нарушения прав соседей, сохранение работоспособности стояка).

2. Обратиться в управляющую организацию с заявлением о приёме фактически выполненных работ и (при необходимости) получить её позицию в письменном виде — это доказательство в суде.
3. Если орган, осуществляющий согласование, выдал требование о приведении в прежнее состояние (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ), — либо исполнить его, либо обратиться в суд с иском о сохранении помещения в переустроенном состоянии (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ), обосновав соответствие работ нормативам и отсутствие нарушений прав и законных интересов.
4. Учесть риск административного производства по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ независимо от исхода гражданского спора.

12. Границы анализа и оговорки

Анализ построен на федеральном регулировании. Конкретный порядок подачи и рассмотрения документов о переустройстве детализируется региональными актами (в частности, в городе Москве организацию переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах регулирует постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП; в иных субъектах действуют свои административные регламенты), поэтому перед подачей документов следует проверить региональный порядок и состав приёмной комиссии. Кроме того: часть представленных в правовом контексте источников к существу вопроса не относится (Федеральный закон от 07.07.2025 № 199-ФЗ об управляющей компании, действующей в рамках проекта инновационного центра, — Источник 5; фрагменты Федерального закона «О теплоснабжении» — Источник 10 — релевантны только применительно к ч. 15 ст. 14 указанного закона о запрете перехода на индивидуальное отопление); редакции ст. 27 и ст. 29 ЖК РФ, воспроизведённые в разных источниках, содержательно совпадают и соответствуют редакции Федерального закона от 27.12.2018 № 558-ФЗ, то есть правовое регулирование по существу стабильно. Конкретные судебные акты по спорам об отнесении радиаторов к общему имуществу и о сохранении помещений в переустроенном состоянии подлежат подбору применительно к дате и региону спора; изложенные в разделах 3, 4, 5 и 8 позиции отражают устоявшиеся подходы, но не являются ссылками на конкретные дела.

13. Список использованных нормативных источников и материалов

Нормативные правовые акты:

1. Жилищный кодекс РФ — ст. 17 (ч. 4), 25, 26 (ч. 1, 2, 2.1, 4–6), 27, 28, 29, 30 (ч. 3, 4), 36 (ч. 1), 39 (ч. 1), 44 (ч. 2), 45–48, 46 (ч. 1, 6), 158 (ч. 1), 161 (ч. 2, 2.3, 10), 162, 166, 189, 193.
2. Гражданский кодекс РФ — ст. 210, 247, 249, 290 (ч. 1), 304, 1064; ст. 15.
3. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 7.21 (ч. 1, 2), ст. 7.22.
4. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» — ч. 15 ст. 14.
5. Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ (изменения в ст. 26, 29 ЖК РФ).
6. Федеральный закон от 03.12.2011 № 383-ФЗ (изменения в ст. 27 ЖК РФ).
7. Федеральный закон от 22.06.2007 № 116-ФЗ (пересчёт административных штрафов, выраженных в минимальных размерах оплаты труда, в рубли).
8. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 6, 10, 11, 28.
10. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 18.
11. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» — п. 6.
12. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» — п. 1.7.1, разд. 2.6, разд. 5.2.
13. Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП (региональный порядок организации переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах) — применительно к городу Москве, с проверкой действующей редакции.

Материалы правоприменительной практики (подходы, изложенные обзорно):

1. Практика по вопросу об отнесении обогревающих элементов (радиаторов) и арматуры на подводках к общему имуществу многоквартирного дома — применительно к п. 6 Правил № 491 и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

-
2. Практика по спорам о сохранении помещений в переустроенном состоянии (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ) — строгий и либеральный подходы, условия их применения.

