

**Основные положения
порядка получения разрешения на переустройство жилого помещения
с целью перевода его на автономное теплоснабжение**

Согласно п. 15 ст. 14 Федерального закона от 27.06.2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении», запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, **за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.**

Вышеуказанное положение закона не исключает переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии вообще, а лишь вводит возможность ограничения перечня индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, который должен быть определен Правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации от 16.04.2012 г. № 307.

Согласно п.п. «в» п. 35 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, а в соответствии с ч. 1 ст. 25 Жилищного кодекса РФ, п. 1.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утв. постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170, замена нагревательного оборудования и отсоединение внутриквартирных инженерных сетей и оборудования от внутридомовых инженерных сетей обеспечивающих жилое помещение постоянным отоплением (в отопительный сезон) – **является переустройством жилого помещения**, требующее внесения изменения и технический паспорт жилого помещения, порядок проведения которого регулируется гл. 4 Жилищного кодекса РФ, и положениями Градостроительного кодекса РФ о реконструкции внутридомовой системы отопления (то есть получении проекта реконструкции, разрешения на реконструкцию, акта ввода в эксплуатацию и т.п.).

Согласно ст. 26 Жилищного кодекса РФ, переустройство жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Для проведения переустройства жилого помещения собственник данного помещения обязан представить в орган, осуществляющий согласование:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения. Данный проект выполняется организацией, имеющей свидетельство о допуске к выполнению такого вида работ, которое выдается саморегулируемыми организациями в строительной отрасли;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;
- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

При выполнении работ по переустройству помещений или реконструкции дома в целом необходимо вносить изменения в техническую документацию многоквартирного дома. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37 утверждена инструкция о проведении учета жилищного фонда в РФ. Содержание и форма технического паспорта жилого здания должны соответствовать указанному документу. **Технический паспорт должен содержать подробное описание вида отопления, в связи с чем демонтаж системы отопления должен быть отражен в указанной документации на многоквартирный дом.**

Следует так же отметить, что внутридомовая система отопления представляет собой совокупность стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Согласно п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Пунктом 1 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что **владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников**, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Поскольку система центрального отопления дома, исходя из вышеуказанных норм закона, относится к общему имуществу, то согласно п. 3 ст. 36, п. 2 ст. 40, ст. 44 Жилищного кодекса РФ, **реконструкция этого имущества** путем его уменьшения, изменения назначения или присоединение к имуществу одного из собственников **возможны только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме. следовательно протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома должен отражать решение собственников о возможности реконструкции внутридомовой системы отопления (или ее демонтажа).**

**Перечень нарушений
при выдаче разрешений на переустройство жилого помещения
с целью перевода его на автономное теплоснабжение
и возникающие при этом негативные последствия**

При выдаче разрешений на переустройство жилого помещения и установку автономного теплоснабжения, муниципалитетами допускаются следующие нарушения:

- выдача разрешения на переустройство жилого помещения в отсутствие в схеме теплоснабжения муниципального образования перечня домов, в которых предусмотрена возможность перехода потребителей на индивидуальное отопление;
- выдача разрешения на переустройство системы отопления без согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- выдача разрешения на переустройство системы отопления без внесения соответствующих изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

Негативные последствия, возникающие при выдаче разрешений на переустройство жилого помещения и установку автономного теплоснабжения с нарушением установленного порядка:

- при переходе на индивидуальное теплоснабжение хотя бы одной квартиры в многоквартирном доме происходит снижение температуры в примыкающих помещениях;
- происходит переток тепла от квартир, подключенных к системе централизованного теплоснабжения, в квартиры собственников, перешедших на индивидуальное отопление;
- нарушается гидравлический режим во внутридомовой системе теплоснабжения, и, как следствие, тепловой баланс всего жилого здания;
- выбросы котлов индивидуального отопления загрязняют воздух вокруг дома и в квартирах соседей;
- устройство дымоотводов от каждого индивидуального котла через стену дома ухудшает внешний вид фасадов домов;
- значительно увеличивается расход газа, на который не рассчитаны инженерные системы дома, увеличивается взрыво- и пожароопасность.
- граждане, отключившие свои квартиры от системы централизованного теплоснабжения перестают также оплачивать расходы тепловой энергии на общедомовые нужды (отопление лестничных клеток, тамбуров, общих коридоров и т.д.) и потери тепловой энергии разводящими трубопроводами системы теплоснабжения в подвалах и подъездах домов, хотя обязаны нести указанные расходы в соответствии со ст. 30 и 36 Жилищного кодекса РФ;
- в связи с тем, что жилищным законодательством не предусмотрен какой-либо порядок расчетов за тепловую энергию использованную на общедомовые нужды собственниками помещений, имеющих индивидуальную систему отопления, общее потребление тепловой энергии многоквартирным домом неизбежно приходится на собственников жилых помещений, подключенных к централизованной системе отопления, что приводит к необоснованному росту платы за отопление и недовольству со стороны таких потребителей.