## Переустройство инженерных систем МКД

## без разрешительных документов считается самовольным

Согласно [ст. 25 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645), установка, замена или перенос инженерных сетей, требующие внесения изменений в технический паспорт дома/помещения, подпадают под понятие «переустройство». Переустройство осуществляется после согласования с местной администрацией, которая должна выдать разрешение на основании [ч. 6 ст. 26 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645).

В случае отсутствия разрешительных документов переустройство считается самовольным. За такие действия предусмотрена административная ответственность по [ст. 7.21 КоАП РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody&nd=102074277). Для физических лиц штраф составляет до 2500 рублей. Кроме того, в определённых случаях, согласно [ч. 6. ст. 29 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645), суд может обязать собственника привести квартиру в прежнее состояние либо вынести решение о продаже такого помещения с торгов.

При этом не каждое изменение инженерных систем подпадает под понятие переустройство, ведь элементы внутридомовых инженерных систем МКД могут находиться как вне квартиры, так и внутри неё. Если речь идёт о вмешательстве в работу общедомовых систем, то, помимо согласования с администрацией, требуется ещё и согласие остальных собственников. В противном случае виновник будет наказан, а суд обяжет его привести в первоначальное состояние.

## При переустройстве вносятся изменения в технический паспорт помещения в МКД

Сложнее дело обстоит с внутриквартирным оборудованием, замена которого, на первый взгляд, никак не повлияет на работу систем всего дома. В соответствии с [ч. 1 ст. 25 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645), переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

В силу [ч. 1 ст. 29 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645), самовольным является переустройство, проведённое при отсутствии разрешения администрации, предусмотренного [ч. 6 ст. 26 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645). Согласно [п. 12 Правил № 491](https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-13082006-n-491/), собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества. При этом Правила № 491 не содержат каких-либо запретов на самовольный демонтаж внутриквартирных элементов инженерных систем.

По смыслу [ст.ст. 25, 26 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645), проводимые переоборудование/перепланировка предусматривает внесение изменений в технический паспорт жилого помещения. Согласно [п. 3.16 приказа № 37](http://docs.cntd.ru/document/901739482), такой документ содержит следующие сведения:

* год постройки здания,
* этажность,
* физический износ,
* наименование конструктивных элементов и их описание: наружные стены (материал), перегородки (материал), перекрытия (материал), полы в жилых комнатах, кухне, ванной, в других помещениях квартиры, проёмы, отделка стен, отделка потолков, вид отопления, наличие водоснабжения, электроснабжения (тип проводки), канализации, горячего водоснабжения, ванн или душа, сауны или бассейна, лоджий или/и балконов, телефона, радио, лифт, мусоропровод.

Таким образом, в технический паспорт квартиры не вносятся сведения о местоположении и о наличии отопительных приборов, находящихся в жилом помещении: трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п. Также на поэтажных планах не показываются радиаторы центрального отопления. При таких обстоятельствах замена батарей отопления, внутриквартирных трубопроводов либо электрических сетей переустройством не является.

## Для демонтажа или замены радиаторов не предусмотрено согласование или разработка проекта

Согласно [п. 1.7.1 Правил № 170](https://minstroyrf.gov.ru/docs/8602/), переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах, производство которого допускается после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, включает в себя:

* установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
* перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
* устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
* замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Это вытекает и из содержания формы заявления о даче согласия на переоборудование или перепланировку жилых помещений, утверждённого [постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266](https://rg.ru/2005/05/06/pereplanirovka-dok.html), согласно которому для переоборудования помещений требуется разработка проекта, его согласование с определёнными службами.

Законодательством не предусмотрено получение какого-либо согласия для демонтажа и замены элементов инженерных систем, за исключением согласия управляющей организации или поставщиков тепловой энергии, которое требуется в период отопления для присоединения к сети. Не требуется для демонтажа и замены радиаторов и разработка какого-либо проекта.

Отсюда следует, что демонтаж элементов отопительной системы не относится к переоборудованию или перепланировке, поскольку, согласно приведённым выше нормативным актам, переоборудование и перепланировка не включает в себя демонтаж и замену отопительных радиаторов.

## Изменения во внутриквартирных сетях не должны нарушать права и интересы граждан

Изменения, внесённые собственником помещений в инженерные сети внутри квартиры, могут быть сохранены только в случае, если они не нарушают права и законные интересы граждан и не создают угрозу их жизни и здоровью.

В частности, законом не допускается перепланировка квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем или оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению противопожарных устройств.

Более того, при замене каких-либо элементов инженерной системы следует позаботиться об идентичности вновь установленного оборудования по своим техническим параметрам. К примеру, если будут установлены трубопроводы меньшего диаметра, это может привести к нарушению циркуляции ресурса по системе, что может негативно отразиться на работе сетей в других квартирах.

При таких обстоятельствах есть большая вероятность, что суд также обяжет собственника привести систему в соответствующий проекту вид. Подобная практика сложилась как в Арбитражных судах, например, [дело № А59-4317/2013](https://kad.arbitr.ru/Card/cf40f841-a39b-4ada-a6a4-377b1b402586), так в судах общей юрисдикции, например, решение Ленинского районного суда Владимира [от 10.06.2019 по делу № 2-2866/2018](https://sudact.ru/regular/doc/PVU8Fr8elN5l/?regular-txt=®ular-case_doc=2-2866%2F2018®ular-lawchunkinfo=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1602487828439) и решение Димитровградского городского суда Ульяновской области [от 29.01.2019 по делу № 2-2842/2018](https://sudact.ru/regular/doc/obACjyB8sC19/?page=2®ular-court=®ular-date_from=®ular-case_doc=2-2842%2F2018®ular-lawchunkinfo=®ular-workflow_stage=®ular-date_to=®ular-area=®ular-txt=&_=1602487937456®ular-judge=).

## Запомнить:

По результатам анализа положений действующего законодательства и сложившейся судебной практики, можно сделать вывод о том, что в целом замена внутриквартирных инженерных систем переустройством не является и предварительного согласования с ГЖИ не требует.

Однако если в результате таких изменений, нарушается работа всей системы в целом, то у УО появляется возможность через суд понудить собственников устранить эти нарушения. При этом практика показывает, что в таких делах управляющей организации часто не удаётся доказать тот факт, что вмешательство в работу систем повлекло негативные последствия для остальных собственников.

Если уж такой спор назревает, то для начала необходимо обязательно провести экспертизу и понять, насколько изменения влияют на внутридомовую систему в целом и к каким неблагоприятным последствиям могут привести. Формально, даже если собственник без ведома УО переустроит всё внутриквартирное оборудование, но при этом на руках у него будет заключение эксперта, что от этого переустройства никто не пострадает, суд встанет на сторону собственника.