

Дата поступления рукописи в редакцию: 15.09.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3830-2026-10-160-165

Дата принятия рукописи в печать: 09.10.2026 г.

ВОРОБЬЕВ Андрей Васильевич,аспирант «Институт аспирантура и докторантура»
Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), г. Москва,
e-mail: info@450040.ru

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕОТАПЛИВАЕМЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Аннотация. В статье исследуется правовой режим неотапливаемых нежилых помещений в многоквартирных домах. Обосновывается, что отсутствие в помещении отопительных приборов само по себе не является достаточным основанием для признания его неотапливаемым. Выявлено отсутствие в действующем регулировании специальных положений, определяющих понятие и критерии признания помещения неотапливаемым. Предлагается определять неотапливаемость на основе совокупности проектных, технических, правовых и фактических обстоятельств, включая первоначальное проектное решение помещения, наличие и функциональное назначение теплопотребляющих элементов, законность производственного переустройства, а также способ отопления помещения и объективную возможность обеспечения централизованной системой отопления нормативной температуры внутреннего воздуха. На основе анализа судебной практики обосновывается необходимость нормативного закрепления понятия «неотапливаемое нежилое помещение» и единых критериев его признания, позволяющих обеспечить единообразие правоприменения.

Ключевые слова: теплоснабжение, тепловая энергия, неотапливаемое нежилое помещение, правовой режим, многоквартирный дом, отопление, теплопотребление, переустройство, централизованная система отопления, проектная документация, судебная практика, судебная практика, энергетическое право.

VOROBIEV Andrey Vasilevich,Postgraduate of «The Institute of Postgraduate and
Doctoral Studies» Kutafin Moscow State Law University
(MSAL), Moscow

LEGAL REGIME OF UNHEATED NON-RESIDENTIAL PREMISES IN APARTMENT BUILDINGS

Annotation. The article examines the legal regime of unheated non-residential premises in apartment buildings. It is substantiated that the absence of heating devices in a premises, in itself, is not sufficient to classify it as unheated. The study identifies the lack of specific provisions in the current legal framework defining the concept and criteria for classifying a premises as unheated. The author proposes that the unheated status of a premises should be determined on the basis of a combination of design, technical, legal, and factual circumstances, including the original design solution of the premises, the presence and functional purpose of heat-consuming elements, the legality of alterations, as well as the method of heating and the objective possibility of maintaining the required indoor air temperature through the centralized heating system. Based on an analysis of judicial practice, the article substantiates the need to establish by law the concept of an "unheated non-residential premises" and uniform criteria for its classification in order to ensure consistency in law enforcement.

Key words: heat supply, thermal energy, unheated non-residential premises, legal regime, apartment building, heating, heat consumption, alteration, centralized heating system, design documentation, judicial practice, energy law.

Одной из актуальных проблем правового регулирования теплоснабжения нежилых помещений в многоквартирных домах является определение правового режима помещений, которые фактически не отапливаются либо конструктивно не предназначены для отопления.

Действующая редакция Правил предоставления коммунальных услуг не устанавливает специального правового регулирования, определяющего понятие и критерии признания помещения неотапливаемым, а судебная практика показывает, что отсутствие в помещении отопительных приборов само по себе не позволяет во всех случаях сделать однозначный вывод об отсутствии потребления тепловой энергии. [1].

Нежилое помещение может получать тепловую энергию посредством общих элементов системы отопления, через смежные конструкции либо иным косвенным способом. Одновременно возможно существование помещений, которые еще на стадии проектирования здания были предусмотрены как неотапливаемые либо впоследствии были законно переустроены с использованием самостоятельного источника тепловой энергии.

Следовательно, в правоприменении требуется разграничение фактического отсутствия отопительных приборов и юридически значимой неотапливаемости помещения.

1. Понятие и содержание правового режима неотапливаемого нежилого помещения

Действующее законодательство не содержит специального и исчерпывающего определения неотапливаемого нежилого помещения. Между тем отсутствие законодательного определения и единых критериев приводит к неодинаковому подходу судов к разрешению споров о начислении платы за отопление. В этой связи предлагается закрепить понятие «неотапливаемое нежилое помещение» и установить критерии его признания.

По мнению автора, неотапливаемое нежилое помещение следует определить как нежилое помещение, в котором отсутствуют отопительные приборы и иные теплопотребляющие элементы внутридомовой инженерной системы отопления и(или) в котором проведено переустройство в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

Данное определение позволяет выделить два самостоятельных основания возникновения правового режима неотапливаемого помещения.

Первое основание связано с первоначальными характеристиками объекта. Если помещение при проектировании и строительстве здания изначально не предусматривалось как отапливаемое, отсутствие в нем отопительных приборов и

иных теплопотребляющих элементов является не результатом последующего вмешательства собственника, а характеристикой самого объекта.

Второе основание связано с законным переустройством помещения. В таком случае первоначально отапливаемое помещение может приобрести режим неотапливаемого в результате проведенного в установленном порядке переустройства, в том числе при переходе на самостоятельный источник тепловой энергии и выполнении мероприятий, направленных на исключение фактического потребления тепла из централизованной системы. Принципиальное значение имеет то обстоятельство, что правовой режим неотапливаемого помещения должен определяться не по одному формальному признаку, а посредством совокупной оценки его технических и юридических характеристик.

2. Критерии признания нежилого помещения неотапливаемым

Первым критерием является первоначальное проектное решение помещения и предусмотренное им наличие теплопотребляющих элементов и их функциональное назначение. Проектная документация позволяет установить, предусматривалось ли помещение как отапливаемое, какие элементы внутридомовой системы отопления были предусмотрены и каким образом помещение было включено в систему теплоснабжения здания.

Вторым критерием должна выступать законность произведенного переустройства. Самовольный демонтаж отопительных приборов не может автоматически приводить к изменению правового режима помещения. Правовой результат в виде признания помещения неотапливаемым может возникнуть только при соблюдении предусмотренного законом порядка переустройства.

Третьим критерием является способ отопления помещения и возможность обеспечения в нем нормативной температуры внутреннего воздуха за счет централизованной системы отопления. Необходимо установить, осуществляется ли отопление помещения посредством централизованной системы либо необходимый температурный режим обеспечивается за счет самостоятельного источника тепловой энергии. При этом невозможность обеспечения централизованной системой отопления нормативной температуры внутреннего воздуха с учетом назначения и вида помещения должна подтверждаться результатами технического обследования и (или) экспертным заключением.

Таким образом, для признания нежилого помещения неотапливаемым предлагается исходить из комплексного критерия неотапливаемости, включающего три вышеуказанных взаимосвязан-

ных элемента. Такой подход позволяет оценивать неотапливаемость помещения с учетом совокупности его проектных, технических, правовых и фактических характеристик.

3. Проектные и технические характеристики неотапливаемого помещения

Особое значение при установлении правового режима помещения приобретает вопрос о доказательствах его первоначального технического состояния. В судебной практике технический паспорт не всегда признается достаточным доказательством отапливаемости помещения. Так, в деле № А27-6336/2020 суд указал, что обозначение в техническом паспорте вида отопления как «центральное» само по себе не свидетельствует о том, что спорное помещение фактически является отапливаемым [2].

Данный подход представляется обоснованным. Технический паспорт и проектная документация имеют различное юридическое назначение, в связи с чем сведения технического паспорта не всегда позволяют установить первоначальное проектное решение в отношении конкретного помещения.

Показательным является дело № А73-1926/2025, в котором суд кассационной инстанции направил спор на новое рассмотрение, поскольку нижестоящими судами не было в полной мере учтено, что технический паспорт сам по себе не подтверждает подключение подвального помещения к системе центрального отопления, а проектная документация на дом отсутствовала [3].

Следовательно, проектная документация должна рассматриваться как одно из основных доказательств первоначального правового и технического режима помещения, а технический паспорт — как дополнительное доказательство, содержание которого должно оцениваться в совокупности с другими документами.

Это особенно важно в отношении старого жилищного фонда, в котором техническая документация неоднократно изменялась или утрачена, а сведения о первоначальном состоянии помещений могут отсутствовать либо противоречить друг другу.

Кроме того, судебная практика исходит из того, что даже законный демонтаж отопительных приборов не всегда означает полное освобождение собственника от расходов. Верховный Суд РФ в определении от 07.06.2019 № 308-ЭС18-25891 по делу № А53-39337/2017 указал, что поскольку плата за отопление вносится совокупно без разделения на плату в помещении и плату на общедомовые нужды, собственники, демонтировавшие систему отопления на законных основаниях с оформлением соответствующих разрешительных

документов, как правило, не подлежат освобождению от оплаты той ее части, которая приходится на общедомовые нужды [4].

Данный правовой подход имеет принципиальное значение для формирования правового режима неотапливаемого помещения. Неотапливаемость помещения и отсутствие обязанности участвовать в расходах на отопление общедомового имущества не являются тождественными юридическими категориями.

Собственник может не потреблять тепловую энергию непосредственно в границах своего помещения и одновременно оставаться участником отношений по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Поэтому законодательное закрепление понятия неотапливаемого помещения должно сопровождаться установлением специального порядка определения той части расходов, которую собственник обязан нести независимо от отсутствия отопления непосредственно внутри помещения.

Отдельную проблему представляет вопрос о периоде, за который может быть произведен перерасчет платы при подтверждении неотапливаемости помещения. В судебной практике встречается буквальное толкование абзаца 7 пункта 42(1) Правила предоставления коммунальных услуг, согласно которому непредставление либо несвоевременное представление подтверждающих документов исключает перерасчет за предшествующие периоды [5]. Вместе с тем, такой подход не во всех случаях учитывает объективные характеристики помещения, существовавшие до момента обращения потребителя, в частности наличие проектной документации, подтверждающей первоначальное проектирование помещения как неотапливаемого. Представляется обоснованным связывать возможность перерасчета не только с моментом представления документов, но и с периодом фактического существования обстоятельств, подтверждающих неотапливаемость помещения.

Именно отсутствие такого разграничения является одной из причин возникновения судебных споров и экономически необоснованного перераспределения расходов между собственниками помещений за периоды, в которых фактическое индивидуальное потребление тепловой энергии централизованной системой в помещении отсутствовало, тогда как плата за тепловую энергию определялась исходя из совокупного объема ее потребления.

4. Самовольное отключение и законное переустройство: разграничение правовых последствий

Особого внимания требует разграниче-

ние помещения, которое изначально являлось неотапливаемым, помещения, ставшего неотапливаемым в результате законного переустройства, и помещения, в котором собственник самовольно демонтировал отопительные приборы.

В последнем случае изменение фактического состояния помещения не может само по себе повлечь изменение его правового режима.

Право собственности на нежилое помещение не предоставляет собственнику права произвольно изменять состояние элементов внутридомовой системы отопления. В этой связи следует отметить, что переоборудование нежилого помещения путем демонтажа радиаторов отопления без соответствующего разрешения уполномоченных органов не может порождать правовых последствий в виде освобождения собственника помещения, допустившего такие самовольные действия, от обязанности по оплате услуг теплоснабжения. Кроме того, такие действия, применительно к конкретным обстоятельствам, могут рассматриваться как злоупотребление лицом, их совершившим, правом в части общедомовой системы отопления. Это связано с тем, что, если помещение подключено к общедомовым системам отопления через стояки и внутридомовые трубопроводы, его отключение может нарушить гидравлический баланс системы и повлиять на отопление остальных помещений. В таких случаях управляющие или теплоснабжающие организации отказываются признавать помещение неотапливаемым, ссылаясь на необходимость поддержания стабильной работы общедомовой системы и сохранения нормативных параметров теплопотребления.

Напротив, если переустройство произведено в соответствии с требованиями законодательства, его последствия должны учитываться при определении дальнейшего режима теплоснабжения помещения. Таким образом, законность переустройства является самостоятельным юридическим критерием, отделяющим неотапливаемое помещение от помещения, в котором собственник самовольно прекратил использование отопительных приборов.

5. Значение фактического способа отопления

Неотапливаемость помещения не следует отождествлять с отсутствием отопительных приборов. Судебная практика показывает, что помещение может поддерживать необходимый температурный режим посредством самостоятельных источников тепла. Так, в деле № А28-13860/2020 суд указал, что отсутствие части отопительных приборов само по себе не исключает теплопотребления, а наличие собственного теплового оборудования не свидетельствует автоматически

о прекращении использования внутридомовой системы отопления [6].

Одновременно в деле № А27-11584/2019 суд признал помещение неотапливаемым, установив отсутствие теплопотребляющих установок и фактическое отопление помещения от иных источников [7]. В деле № А56-45604/2019 суд отклонил довод компании о том, что нагрев помещения осуществляется от стен соседних с ним помещений, так как установил, что подвальное помещение является угловым и две его стены являются наружными стенами дома, теплопотери через пол подвала и через стены составляют 10-15%, в связи с чем без применения самостоятельных нагревательных приборов использование данного помещения невозможно [8].

Сопоставление указанных дел позволяет сделать важный вывод: для определения правового режима помещения необходимо установить не только наличие либо отсутствие отопительных приборов, но и фактический источник поддержания температурного режима помещения.

При этом само использование альтернативного источника тепловой энергии также не должно автоматически свидетельствовать о неотапливаемости. Необходимо установить, исключено ли фактическое потребление тепловой энергии от централизованной системы и осуществлено ли соответствующее переустройство в установленном порядке.

Само использование альтернативного источника тепловой энергии также не должно автоматически свидетельствовать о неотапливаемости помещения. Необходимо установить, исключено ли фактическое потребление тепловой энергии от централизованной системы и осуществлено ли соответствующее переустройство в установленном порядке. Указанный подход подтверждается также судебной практикой [9, 10].

6. Проблема отсутствия единых критериев и предложения по совершенствованию правового регулирования

Сложившаяся судебная практика демонстрирует отсутствие единого подхода к определению совокупности обстоятельств, необходимых для признания нежилого помещения неотапливаемым. В одних делах решающее значение придается первоначальной проектной документации, а в других фактическому наличию отопительных приборов, наличию транзитных трубопроводов либо доказанности самостоятельного источника отопления. В результате сходные по существу ситуации могут получать различную юридическую оценку.

Показателен контраст между делами № А06-7030/2024 и № А28-14133/2023 [11, 12]. В первом случае отсутствие доказательств того,

что помещение изначально не имело центрального отопления, послужило основанием для взыскания платы за тепловую энергию. В другом споре суд сформулировал более развернутый подход, согласно которому помещение по общему правилу предполагается отапливаемым, однако данный вывод может быть опровергнут технической документацией либо совокупностью иных допустимых доказательств, свидетельствующих о первоначальной неотапливаемости или законном переустройстве помещения. Указанный подход может быть использован в качестве основы для формирования единых законодательных критериев признания нежилого помещения неотапливаемым. Вместе с тем отсутствие таких критериев в действующем законодательстве сохраняет неопределенность при разрешении соответствующих споров и обуславливает необходимость их нормативного закрепления.

На основании проведенного анализа предлагается рассматривать правовой режим неотапливаемого нежилого помещения как совокупность установленных законом особенностей определения прав и обязанностей собственника в отношениях по теплоснабжению, обусловленных отсутствием самостоятельного потребления тепловой энергии централизованной системой при сохранении обязанностей, связанных с общим имуществом многоквартирного дома.

Предложенное понимание правового режима позволяет определить основные юридически значимые обстоятельства, подлежащие установлению при решении вопроса об отнесении помещения к неотапливаемым. Выявленное в судебной практике отсутствие единых подходов к оценке таких обстоятельств обуславливает необходимость их нормативного закрепления.

В этой связи предлагается дополнить Правила предоставления коммунальных услуг положением о неотапливаемом нежилом помещении и установить перечень критериев его признания.

При этом перечень документов, подтверждающих неотапливаемость, не должен быть закрытым. В зависимости от времени строительства, особенностей проектирования и последующих изменений объекта доказательственное значение могут иметь проектная документация, техническая документация на многоквартирный дом, документы о вводе объекта в эксплуатацию, документы о согласованном переустройстве, акты обследования, заключения экспертов и специалистов и иные надлежащие доказательства. Такой подход соответствует выявленной в статье судебной проблеме, связанной с невозможностью свести доказывание неотапливаемости к одному виду документа.

Представляется целесообразным закрепить

следующие основные критерии признания помещения неотапливаемым:

Первоначальное проектное решение помещения, предусматривающее наличие либо отсутствие теплопотребляющих элементов централизованной системы отопления, а также их функциональное назначение;

Законность произведенного переустройства помещения, в результате которого исключено непосредственное потребление тепловой энергии централизованной системой отопления;

Способ отопления помещения и объективная возможность обеспечения централизованной системой отопления нормативной температуры внутреннего воздуха.

Таким образом, правовой режим неотапливаемого нежилого помещения должен определяться на основании совокупности первоначального проектного и технического состояния помещения, законности произведенного переустройства и фактического способа отопления, включая объективную возможность обеспечения нормативной температуры централизованной системой отопления.

Такой подход позволяет разграничить первоначально неотапливаемые помещения, помещения, ставшие неотапливаемыми в результате законного переустройства, и помещения, в которых отопление прекращено самовольно. При этом отсутствие отдельных отопительных приборов само по себе не может рассматриваться как достаточное основание для признания помещения неотапливаемым.

Следовательно, признание помещения неотапливаемым должно основываться на установлении юридически и фактически значимых обстоятельств, характеризующих его первоначальное состояние, законность произведенного переустройства и фактический способ отопления. Нормативное закрепление указанных критериев позволит сформировать единый подход к определению правового режима неотапливаемых нежилых помещений и обеспечить единообразие правоприменительной практики.

Список литературы:

[1] Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 N 808 (ред. от 31.03.2025) "Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 20.08.2012, N 34, ст. 4734.

[2] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.08.2021 N Ф04-4441/2021 по делу N А27-6336/2020 // СПС «Консультант Плюс».

[3] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 02.02.2026 N

Ф03-3979/2025 по делу N A73-1926/2025 // СПС «Консультант Плюс».

[4] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 07.06.2019 N 308-ЭС18-25891 по делу N A53-39337/2017 // СПС «Консультант Плюс».

[5] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.08.2023 N Ф09-4411/23 по делу N A47-3555/2021 // СПС «Консультант Плюс».

[6] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.02.2022 N Ф01-15/2022 по делу N A28-13860/2020 // СПС «Консультант Плюс».

[7] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.10.2020 N Ф04-4189/2020 по делу N A27-11584/2019 // СПС «Консультант Плюс».

[8] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.06.2020 N Ф07-6683/2020 по делу N A56-45604/2019 // СПС «Консультант Плюс».

[9] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.12.2017 N Ф03-4784/2017 по делу N A51-6891/2015 // СПС «Консультант Плюс».

[10] Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.09.2017 N Ф06-24686/2017 по делу N A12-48753/2016 // СПС «Консультант Плюс».

[11] Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.11.2025 N Ф06-6315/2025 по делу N A06-7030/2024 // СПС «Консультант Плюс».

[12] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.11.2025 N Ф01-3421/2025 по делу N A28-14133/2023 // СПС «Консультант Плюс».

References:

[1] Decree of the Government of the Russian Federation of 08.08.2012 No. 808 (as amended by

31.03.2025) "On the Organization of Heat Supply in the Russian Federation and on Amending Certain Acts of the Government of the Russian Federation" // "Collection of Legislation of the Russian Federation," 20.08.2012, No. 34, Art. 4734.

[2] Decision of the Arbitration Court of the West Siberian District of 26.08.2021 N Ф04-4441/2021 in case N A27-6336/2020 // SPS "Consultant Plus.".

[3] Resolution of the Arbitration Court of the Far Eastern District of 02.02.2026 N F03-3979/2025 in case N A73-1926/2025 // SPS "Consultant Plus.".

[4] Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 07.06.2019 N 308-ES18-25891 in case N A53-39337/2017 // SPS Consultant Plus.

[5] Decision of the Arbitration Court of the Ural District of 16.08.2023 N F09-4411/23 in case N A47-3555/2021 // SPS "Consultant Plus.".

[6] Decision of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District of 25.02.2022 N Ф01-15/2022 in case N A28-13860/2020 // SPS "Consultant Plus.".

[7] Decision of the Arbitration Court of the West Siberian District of 07.10.2020 N Ф04-4189/2020 in case N A27-11584/2019 // SPS "Consultant Plus.".

[8] Ruling of the Arbitration Court of the North-Western District of 29.06.2020 N Ф07-6683/2020 in case N A56-45604/2019 // SPS "Consultant Plus.".

[9] Resolution of the Arbitration Court of the Far Eastern District of 18.12.2017 N Ф03-4784/2017 in case N A51-6891/2015 // SPS "Consultant Plus.".

[10] Resolution of the Arbitration Court of the Volga District of 12.09.2017 N F06-24686/2017 in case N A12-48753/2016 // SPS "Consultant Plus.".

[11] Resolution of the Arbitration Court of the Volga District of 25.11.2025 N F06-6315/2025 in case N A06-7030/2024 // SPS "Consultant Plus.".

[12] Resolution of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District of 28.11.2025 N F01-3421/2025 in case N A28-14133/2023 // SPS "Consultant Plus.".

