

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 21 января 2026 г. N 2300-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

Пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Важно отметить, что в приведенной норме критерий отнесения к общему имуществу в МКД по признаку обслуживания более одного помещения в МКД установлен для механического, электрического, санитарно-технического и другого оборудования. При этом крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД императивно входят в состав общего имущества.

Согласно подпункту "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Приведенная норма также является императивной.

Учитывая изложенное, стены МКД являются ограждающими несущими конструкциями и входят в состав общего имущества в МКД.

В силу части 2 статьи 36 ЖК РФ собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ собственник помещения в МКД не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Таким образом, собственник помещений в МКД не имеет права самовольно занимать какую-либо часть общего имущества (части несущих стен, фасада, балконных плит и т.п.) с целью использования указанной части в собственных целях.

В соответствии с пунктами 3, 4 Правил N 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Оконные и балконные конструкции жилых помещений, права на которые принадлежат собственнику помещения в МКД, в состав общедомового имущества не входят.

Вместе с тем стоит отметить, что наружные откосы, оконные отливы, предназначенные для защиты фасада и наружных стен от переувлажнения, являются неотъемлемой частью наружной стены МКД, которая, являясь несущей ограждающей конструкцией, входит в состав общего имущества в силу пункта 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ и подпункта "в" пункта 2 Правил N 491.

В соответствии с частью 4 статьи 36 ЖК РФ по решению общего собрания собственников помещений в МКД (далее - ОСС) объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ относит к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

Необходимо обратить внимание, что под иными лицами понимаются не только лица, не имеющие в собственности помещений в МКД, но и отдельные собственники помещений в МКД.

Иное толкование приведенной нормы приводит к нарушению запрета на выделение в натуре доли собственника помещения в МКД в праве общей собственности на общее имущество в МКД, установленного частью 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ.

Таким образом, установка наружного блока системы кондиционирования в оконном проеме с использованием механизмов крепления к несущей стене, наружным откосам или оконным отливом, входящим в состав общего имущества, возможна исключительно при наличии соответствующего решения ОСС.

В силу части 1 статьи 46 ЖК РФ решения ОСС по вопросу, предусмотренному пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (квалифицированное большинство).

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
