

**Межрайонная природоохранная прокуратура г. Москвы разъясняет:  
Правовой режим установки кондиционеров: разграничение собственности  
и порядок пользования фасадными конструкциями**

Министерством строительства и ЖКХ РФ в письме от 21.01.2026 № 2300-ДН/04 даны официальные разъяснения относительно законности монтажа наружных блоков сплит-систем с фиксацией к элементам фасада многоквартирного дома.

Ведомство обращает внимание на следующее. Общее имущество в МКД, включая несущие стены и их конструктивные элементы (наружные откосы, оконные отливы), принадлежит всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Соответственно, владение и пользование им осуществляется по соглашению всех собственников, если иное не предусмотрено законом.

Самовольное присоединение к общедомовым конструкциям индивидуального технического устройства (блока кондиционирования) квалифицируется как использование части общего имущества без законных оснований. Для легитимации таких действий необходимо получить согласие общего собрания. Решение о передаче части общего имущества в пользование конкретному лицу (в данном случае — собственнику помещения) принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа собственников.

Таким образом, монтаж наружного блока, предполагающий механическое воздействие на несущую стену, откосы или отливы (как неотъемлемые части фасада), возможен исключительно при наличии соответствующего решения общего собрания. Отсутствие такого решения может служить основанием для демонтажа оборудования как самовольно размещенного.

*Разъяснение подготовил:  
помощник межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы  
Ребрина А.А.*