

## Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

[www.regionservice.com](http://www.regionservice.com)

### ПРАВОВОЙ ОБЗОР<sup>1</sup>

2 апреля 2026 г.

#### В чём секрет правового режима фасада зданий?

Что можно делать с фасадом дома и кому он принадлежит? Верховный Суд РФ все чаще отменяет судебные акты нижестоящих инстанций и направляет дела на пересмотр, что свидетельствует об актуальности вопроса и неопределенности в подходах судебной практики.

Особую важность в определении позиции имеют случаи разграничения фасадов как общего имущества в многоквартирных зданиях и многоквартирных комплексах.

#### I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно нормам действующего законодательства фасад здания, являясь несущей конструкцией объекта недвижимости, относится к общему имуществу и является объектом, принадлежащим на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в здании. При этом режим общей долевой собственности распространяется и на фасады многоквартирных жилых домов (ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ), и по аналогии на фасады объектов коммерческой недвижимости (офисные, торговые, административные здания и т.д.), поскольку согласно п.1 ст. 259.1 ГК РФ данная часть конструктива предназначена для удовлетворения общих потребностей всех собственников недвижимых вещей (собственников помещений в здании) и, следовательно, относится к общему имуществу.

#### II. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА (МКД)

Традиционно судебная практика со ссылками на вышеуказанные нормы законодательства рассматривает фасад МКД как общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности и необходимое для пользования и эксплуатации всего дома. Следовательно, такой объект может быть передан в пользование иным лицам по решению всех собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч.4 ст. 36 ЖК РФ).

<sup>1</sup> Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

Согласно правовой позиции, изложенной в п.26 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2021), утвержденного Президиумом ВС РФ 7 апреля 2021 г., правовой режим общего имущества в МКД предусматривает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в доме, пользоваться общим имуществом единолично, без согласия иных собственников.

Таким образом, законом установлена возможность предоставления объектов общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам в доме или иным лицам (например, арендаторам), но при соблюдении процедуры обязательного согласования со всеми собственниками помещений в МКД либо с уполномоченной на решение таких вопросов управляющей компанией. При этом указанное пользование может быть за плату или на безвозмездной основе.

Одно из наиболее ярких дел, вошедшее в Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2023) (утвержден Президиумом ВС РФ 15 ноября 2023 г.) — «дело о размещении кондиционера на фасаде здания», согласно фабуле которого управляющая компания обратилась в суд с иском к собственнику одного из помещений в МКД с требованием о демонтаже наружного блока кондиционера, установленного на фасаде и восстановлении целостности фасада здания после демонтажных работ (Определение ВС РФ от 28 марта 2023 г. № 5-КГ2-150-К2). Верховный Суд подтвердил, что фасад здания относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, следовательно, установить наружный блок кондиционера возможно исключительно после получения согласия всех собственников помещений в МКД, полученного на общем собрании. По итогу рассмотрения спора иск управляющей компании был удовлетворен.

### III. ВЫВЕСКА VS РЕКЛАМНАЯ КОНСТРУКЦИЯ

Действующее законодательство разграничивает понятия «вывеска» и «рекламная конструкция», устанавливая различное регулирование в части их размещения на фасаде зданий (в том числе МКД и зданий коммерческого назначения).

П.1 ст.9 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» установлена обязанность для изготовителя (исполнителя, продавца) довести до сведения потребителя фирменное наименование своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим работы. Указанная информация должна быть размещена на вывеске. При этом вывеска не является рекламой, закон о рекламе не распространяется на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера (п.5 ч.2 ст. 2 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»).

Размещение вывески на фасаде объекта (содержащей необходимую, установленную Законом о защите прав потребителей информацию) осуществляется хозяйствующим субъектом самостоятельно безвозмездно вне зависимости от волеизъявления иных собственников помещений.

При этом размещение информационных вывесок не может быть произвольным, их вид, размер регламентированы и должны соответствовать требованиям Закона о защите прав потребителей и нормативных актов органа местного самоуправления.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции напротив осуществляется ее владельцем исключительно по договору с собственником здания (собственниками помещений в здании) либо с лицом, уполномоченным собственниками такого имущества (п.5 ст. 19 Закона о рекламе) на основании решения общего собрания собственников.

При наличии спора относительно правового режима информационной конструкции, размещенной на фасаде здания, и рассмотрении вопроса о возможности ее демонтажа суды предлагают назначать судебную экспертизу, поскольку определение наличия сведений рекламного характера требует специальных знаний.

Так, в Определении Верховного Суда РФ от 17 февраля 2026 г. № 18-КГ25-471-К4 Суд отменил судебные акты нижестоящих инстанций и вернул дело на новое рассмотрение в

суд I инстанции, поскольку при рассмотрении иска управляющей компании к собственнику помещений в МКД о демонтаже рекламной конструкции «Тренажерный зал, спа-салон красоты «Подийум» судами в нарушение закона не мотивирован вывод о том, что спорная конструкция носит информационный характер и рекламой не является. Письмо уполномоченного органа (управление потребительской сферы Администрации муниципального образования), согласовывающее размещение «информационной вывески», подтверждающее, что спорная конструкция не является рекламой и ее размещение возможно без согласования с собственниками помещений в МКД, по мнению ВС РФ, не является надлежащим доказательством; нижестоящим судам предписано рассмотреть вопрос о назначении судебной экспертизы.

#### **IV. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ФАСАДА НЕЖИЛОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ (НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ)**

Как было указано выше, правовой режим общей собственности распространяется и на соответствующие помещения, элементы конструктива, в том числе фасад нежилых зданий (п. 1 ст. 247, п.1 ст. 259.1, ст. 287.5 ГК РФ).

В Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 26 июня 2025 г. по делу № А40-243813/2024 суд, применяя аналогию закона, допустил распространение режима общей долевой собственности собственников помещений в МКД на здание нежилого назначения (курортный многофункциональный комплекс апартаментов) и удовлетворил требование управляющей компании о демонтаже конструкций остекления открытых балконов, установленных собственником помещения, поскольку ограждающие стеклянные конструкции были вмонтированы в несущие конструкции здания с нарушением их целостности.

Поскольку действующее законодательство и современное градостроительство допускают включение в состав здания различных функционально-планировочных компонентов (многофункциональное здание) либо сочетания как жилых, так и нежилых зданий в рамках одного комплекса (многофункциональный комплекс), необходимо рассмотреть вопрос о правовом режиме фасадов в подобных зданиях (комплексах).

#### **V. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ФАСАДОВ В МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗДАНИЯХ (МФЗ), МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСАХ (МФК)**

Судебная практика относит фасад как жилого, так и нежилого компонента (как жилого, так и нежилого здания) к общему имуществу всего МФЗ или МФК, принадлежащему собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Так, Апелляционным определением Астраханского областного суда от 26 ноября 2025 г. № 33-3307/2015 оставлен в силе судебный акт нижестоящей инстанции, согласно которому при проведении собрания и решении вопроса о размещении на фасаде здания сложной рекламной конструкции, эскиз которой предполагал ее монтаж в границах 1-3 этажей, необходимо уведомление всех собственников помещений, в том числе нежилых. Суд указал на незаконность для решения спорного вопроса проведение общего собрания собственников исключительно жилых помещений, без участия собственников нежилых помещений, поскольку в части эксплуатации фасада здания требуется общее решение всех собственников.

В многофункциональных комплексах наблюдается несколько иная ситуация. Если здания де-юре являются самостоятельными и де-факто сепарированы друг от друга (напомним, как правило, здания в МФК стоят на государственном кадастровом учете как отдельные объекты, имеют общее наименование «многофункциональный комплекс» и собственное назначение «нежилое здание» или «многоквартирный жилой дом»), судом они часто рассматриваются как самостоятельные объекты — объекты, не имеющие единой фасадной части; следовательно, для принятия решения об использовании фасада является достаточным проведение общего собрания непосредственно в том здании, фасад которого планируется использовать.

Так, в рамках дела № А40-16184/18 судом были рассмотрены требования ТСЖ «Олимп» об оспаривании решения Мосжилинспекции о необходимости открытия специального счета для проведения капитального ремонта для каждого дома отдельно. При этом изначально на основании проектной и разрешительной документации комплекс был запроектирован и возведен как единый многофункциональный спортивно-ориентированный жилой комплекс, включающий в себя два 24-этажных односекционных жилых корпуса с встроенными нежилыми помещениями, два 20-этажных односекционных жилых дома с встроенными нежилыми помещениями.

Судом отказано в признании решения Мосжилинспекции незаконным, поскольку в каждом отдельном доме необходимость проведения капитального ремонта общего имущества — лифтового оборудования, ремонта крыши и (или) фасада — может сильно отличаться от иных домов, собственникам помещений будет затруднительно реализовать свои права (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28 февраля 2019 г. по делу № А40-16184/2018).

В части фасада внутренних коммуникационных пространств (например, стилобатная часть) судебная практика занимает позицию обязательности принятия решения на общем собрании собственников помещений всех зданий, поскольку совокупность зданий визуально «окружается» единой фасадной частью.

Так, в постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 4 марта 2026 г. по делу № А40-26572/2025 суд взыскал в пользу жильцов МФК плату с физкультурно-оздоровительного комплекса за размещение вывески «ВЕЛНЕС ПАРК. СПА И ФИТНЕС КЛУБ» на купольной крыше бассейна, расположенной над нежилым помещением, принадлежащем на праве собственности ФОКу (собственнику вывески).

Жилой комплекс, включающий офисные помещения, жилой дом, ФОК и подземный гараж-стоянку расположен на едином земельном участке и рассматривается как композиционная группа самостоятельных объектов. Сам комплекс планировочно и конструктивно разделен на четыре блока и ФОК, расположенный в двух блоках: в одном блоке находится бассейн, покрытый круглым куполом, во втором — теннисный корт. Два блока ФОКа соединены надземной галереей и имеют самостоятельные входные группы, не связанные с жилым домом.

Согласно позиции ответчика (собственника ФОКа), вывеска размещена на его личном имуществе (купольной крыше бассейна), не относящемся к общему имуществу многоквартирного дома. Ответчик также ссылается на иной судебный акт, согласно которому при рассмотрении судом иска ФОКа к ТСН МФК об обязанности включить в план капитального ремонта куполообразную крышу установлено, что строение физкультурно-оздоровительного комплекса является самостоятельным объектом в составе композиционного решения группы объектов, его крыша не относится к общему имуществу МФК.

Суд признал торцовую часть фасада над входной зоной ФОКа, используемую для размещения рекламной конструкции, общим имуществом собственников МКД, поскольку состоявшееся ранее решение иного суда касалось исключительно вопроса отнесения (либо неотнесения) куполообразной крыши к общему имуществу и не затрагивало правовой статус фасада.

При этом возмездность использования общего имущества не ставится в зависимость от вида его использования, и конструкция, размещенная на фасаде дома, не обязательно должна быть рекламной, чтобы у собственников появились основания для получения дохода от ее размещения; необходимым является установление факта пользования общим имуществом. Возмездное размещение на общем имуществе дома исключено только для информационной вывески, которое необходимо для исполнения публичной обязанности (п.1 ст. 9 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

Соответственно, несмотря на конструктивную самостоятельность зданий, суд обратил внимание на отсутствие юридической обособленности фасада нежилого компонента.

Таким образом, фасад здания, в том числе его стилобатной части, в которой может быть размещен бассейн либо иные помещения коммерческого назначения, является частью общедомового имущества. Следовательно, распоряжение им (его частью) должно осуществляться на основании общего решения всех собственников помещений в здании, конструктивно обособленным данным фасадом.

## КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



### Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии  
в г. Москве, руководитель практики  
«Недвижимость и строительство»

[a.zholobova@regionservice.com](mailto:a.zholobova@regionservice.com)

Тел.: +7(495) 250-06-50



### Софья Васькова

Младший юрист практики  
«Недвижимость и строительство»

[s.vaskova@regionservice.com](mailto:s.vaskova@regionservice.com)

Тел.: +7(495) 250-06-50