

Устройство выхода из оконного проема в коммерческом помещении без увеличения проема: правовой разбор

Аналитический материал для внутренней редакционной публикации. Подготовлен по состоянию законодательства на дату подборки источников.

1. Краткая постановка вопроса

Собственник (или арендатор) нежилого помещения коммерческого назначения, расположенного, как правило, на первом этаже многоквартирного дома, намерен оборудовать из существующего оконного проема дверной (пешеходный) выход — **без изменения габаритов проема** — и спрашивает, можно ли это сделать **без согласия соседей**. Правовая оценка здесь не сводится к одному ответу: она зависит от (а) того, где именно находится помещение (многоквартирный дом либо нежилое здание), (б) от того, сводятся ли работы только к замене оконного заполнения на дверное в неизменном проеме или сопровождаются демонтажем подоконной части наружной стены, (в) от того, затрагиваются ли фасад и земельный участок как объекты общей собственности. Ниже разобраны все существенные версии: квалификация работ (перепланировка / переустройство / реконструкция / изменение фасада), режим общего имущества и необходимость решения общего собрания собственников (ОСС), необходимость разрешения на строительство и согласования архитектурного облика, а также последствия выполнения работ без согласований.

Терминологическое уточнение сразу: «согласие соседей» как отдельный юридический документ жилищным законодательством не предусмотрено. Юридическое значение имеют (1) **решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** — при затрагивании общего имущества, и (2) при определенных конфигурациях — **согласие всех собственников** дома (не «соседей по площадке»), оформленное через решение ОСС или подписанное каждым собственником.

2. Фактические версии ситуации, требующие раздельного анализа

Версия А. Помещение — нежилое, расположено в многоквартирном доме (встроенное или встроенно-пристроенное). Оконный блок меняется на дверной блок в **неизменном по габаритам проеме**, подоконная часть стены не демонтируется (физически это возможно только там, где остекление идет от пола — «французское окно», витраж, витрина).

Версия В. Помещение — нежилое, в многоквартирном доме. Оконный проем **сохраняет ширину**, но для прохода демонтируется (полностью или частично) подоконный простенок, то есть затрагивается наружная ограждающая конструкция.

Версия С. Помещение фактически остается жилым и лишь переводится (или переводилось) в нежилое; вопросы устройства выхода решаются в связке со ст. 22, 23 ЖК РФ.

Версия D. Помещение расположено не в многоквартирном доме, а в нежилом здании (торговый, офисный центр). Жилищное законодательство не применяется; действует режим общей долевой собственности по ГК РФ.

Версия Е. Дом (здание) является объектом культурного наследия либо расположен в границах территории исторического поселения.

Каждая версия разобрана в разделах 3–9; сводка выводов — в разделе 10.

3. Версия А и В: квалификация работ как перепланировки (переустройства)

3.1. Нормативная основа

Согласно ч. 1 ст. 25 ЖК РФ переустройство помещения — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт; согласно ч. 2 ст. 25 ЖК РФ перепланировка — это **изменение конфигурации** помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт. Оба института применяются к «помещению в многоквартирном доме» — то есть и к нежилым помещениям (в редакции Федерального закона от 27.12.2018 № 558-ФЗ, изменившего терминологию ст. 25, 26, 29 ЖК РФ).

Устройство дверного проема прямо названо элементом перепланировки в п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170: перепланировка помещений может включать «перенос и устройство дверных проемов». Пункт 1.7.2 тех же Правил запрещает перепланировку, ведущую к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов.

Самовольными признаются переустройство и (или) перепланировка, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ (то есть решения органа местного самоуправления о согласовании), либо с нарушением согласованного проекта (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ, воспроизведена во всех представленных источниках — 1, 2, 3, 4, 5, 6).

3.2. Аргументы в пользу квалификации «перепланировка»

- Работы не изменяют площадь, объем, высоту, количество этажей и иные параметры объекта капитального строительства.
- Несущие конструкции не заменяются и не восстанавливаются.
- Изменение конфигурации фиксируется техническим паспортом, что прямо охватывается ч. 2 ст. 25 ЖК РФ.
- Именно так квалифицируются устройства дверных проемов внутри помещений и в ненесущих конструкциях.

3.3. Аргументы против (в пользу реконструкции) — см. раздел 4

3.4. Практический вывод по версиям А и В

Даже при самой благоприятной квалификации («только перепланировка») работы являются **самовольными, пока не получено решение органа, осуществляющего согласование**, — ч. 1, 6 ст. 26, ч. 1 ст. 29 ЖК РФ. Порядок: заявление и комплект документов по ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, решение принимается не позднее чем через 45 дней (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ), отказ возможен по основаниям ст. 27 ЖК РФ, завершение работ оформляется актом приемочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ). Именно поэтому ответ «можно без согласия соседей» неверен уже на этом уровне: без согласования с органом местного самоуправления работы самовольны независимо от позиции соседей.

При версии В (демонтаж подоконной части наружной стены) добавляется самостоятельное основание для вывода о затрагивании общего имущества — см. раздел 6.

4. Версия В (и частично А): квалификация работ как реконструкции

4.1. Нормативная основа

Пункт 14.1 ст. 1 ГрК РФ: реконструкция объектов капитального строительства — изменение параметров объекта (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также **замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций**, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели элементы и восстановления указанных элементов. Для сравнения: п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ относит к капитальному ремонту замену и восстановление строительных конструкций или их элементов, **за исключением несущих**, а также замену отдельных элементов несущих конструкций на аналогичные либо улучшающие показатели.

4.2. Позиция 1: работы не являются реконструкцией

Работы, при которых габариты проема не меняются, площадь и объем помещения не увеличиваются, несущие конструкции не заменяются, не подпадают ни под один признак п. 14.1 ст. 1 ГрК РФ. Следовательно, разрешение на строительство по ст. 51 ГрК РФ не требуется, и весь режим — жилищный (ст. 26, 29 ЖК РФ).

4.3. Позиция 2 (широко распространенная в судебной практике): устройство отдельного входа — реконструкция

Аргументация, применяемая судами: - устройство выхода предполагает создание нового функционального элемента — входной группы (крыльцо, ступени, навес, иногда ограждение), то есть **возведение объекта**, изменяющего облик и благоустройство земельного участка; - при пробивке/расширении проема в наружной стене, а в ряде случаев и при демонтаже подоконного простенка, затрагивается или ослабляется **ограждающая (иногда несущая) конструкция**, то есть имеет место признак, указанный в п. 14.1 ст. 1 ГрК РФ либо в п. 1.7.2 Правил № 170 (недопустимость работ, ведущих к нарушению прочности конструкций и ухудшению внешнего вида фасадов); - если помещение переводилось из жилого в нежилое, устройство отдельного входа обычно предусматривалось проектом переустройства и решением ОСС (п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ — протокол общего собрания с решением о согласии на перевод жилого помещения в нежилое), и отступление от этого проекта означает самовольность.

4.4. Когда применяется каждая позиция

Обстоятельство	Более вероятная квалификация
Проем не изменяется, стена не затрагивается, наружный «пристрой» отсутствует	перепланировка (ст. 25, 26, 29 ЖК РФ)
Демонтируется подоконный простенок, проем сохраняет ширину	пограничная ситуация; суды чаще видят затрагивание ограждающей конструкции (перепланировка с элементами реконструкции); при пробивке в несущей стене — практически всегда реконструкция
Проем расширяется, устраивается крыльцо/ступени, навес на придомовой территории	реконструкция, требующая разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ) и решения ОСС
Дом — объект культурного наследия	особый режим (раздел 7.3)

4.5. Практический вывод по версии В

Наиболее безопасная правовая стратегия — исходить из того, что устройство выхода через оконный проем в многоквартирном доме требует **и** решения ОСС, **и** согласования органа местного самоуправления, а при расширении проема или создании входной группы — еще и разрешения на строительство по ст. 51 ГрК РФ. Обратная стратегия (настаивать исключительно на «перепланировке без согласия собственников») работоспособна только в узкой конфигурации версии А и при отсутствии спора с управляющей организацией и жильцами.

5. Версия А/В: квалификация работ как изменения фасада

Самостоятельная правовая плоскость — **внешний облик фасада**. Даже полная замена оконного заполнения на дверное в неизменном проеме изменяет рисунок и характер фасада: появляется дверной блок с иными характеристиками (высота порога, остекление, цвет, фурнитура), при выходе — ступени, козырек, освещение, покрытие.

Нормативная основа здесь не жилищная, а градостроительная и муниципальная:

- **ГрК РФ** — градостроительные регламенты и требования к архитектурному облику (ст. 36, 30, 38), а также разрешение на строительство (ст. 51) при реконструкции;
- **нормативные правовые акты субъектов РФ и муниципальных образований** — правила благоустройства, требования к содержанию фасадов, паспорт фасада (колористический паспорт, паспорт отделки). Такие акты действуют в каждом регионе и муниципалитете в отдельности (примеры конкретных актов подлежат уточнению применительно к месту нахождения объекта);
- **п. 1.7.2 Правил № 170** — недопустимость ухудшения внешнего вида фасадов.

Практический вывод: **отсутствие решения ОСС не делает работы законными**, если они изменяют фасад без согласования, предусмотренного региональным/муниципальным порядком. И наоборот: согласование архитектурного облика не заменяет решения ОСС по вопросам общего имущества.

6. Ключевой вопрос: фасад и оконный проем как общее имущество и необходимость решения ОСС

6.1. Позиция 1 (широкая, доминирующая): работы затрагивают общее имущество, решение ОСС необходимо

Нормативная основа. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, в частности: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), **ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома** (п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Часть 3 ст. 36 ЖК РФ: **уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников** помещений в доме.

Правовая позиция о необходимости согласия всех собственников при уменьшении общего имущества выражена в п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской

Федерации». Режим общей долевой собственности на общее имущество здания и производность прав на него от прав на помещения разъяснены в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество в здании».

Компетенция и кворум. К компетенции общего собрания относятся: принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, в том числе с расширением или надстройкой, о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, о капитальном ремонте общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе о благоустройстве (п. 2, 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); принятие решений о пользовании общим имуществом иными лицами (в том числе о передаче в пользование частей общего имущества) (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Правило подсчета голосов — ч. 1 ст. 46 ЖК РФ: по общему правилу решения принимаются большинством голосов от числа голосов участвующих в собрании; по вопросам, названным в п. 1, 1.1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, — **не менее двух третей** голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. При уменьшении размера общего имущества (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ) требуется **согласие всех** собственников, то есть 100 % голосов, оформленное решением ОСС либо подписями всех собственников.

Применение к ситуации выхода из окна: - фасад как ограждающая конструкция — общее имущество (п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Замена оконного заполнения на дверное меняет характеристики этой конструкции, а устранение части наружной стены прямо изменяет саму конструкцию; - если для устройства выхода на фасаде появляются ступени, крыльцо, навес, размещаемые на земельном участке, относящемся к общему имуществу (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), необходимо решение ОСС по п. 2 и (или) п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; - при расширении/присоединении части общего имущества (например, за счет присвоения части лестничной клетки, коридора, приямка) применяется также ч. 2 ст. 40 ЖК РФ: если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества, **должно быть получено согласие всех собственников** помещений в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ представлена в источниках 8–12). Согласно ч. 1 ст. 40 ЖК РФ изменение границ смежных помещений, раздел или объединение не требуют согласия других собственников **только если** это не влечет изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества и долей в нем.

Вывод по позиции 1: без решения ОСС устройство выхода через оконный проем в многоквартирном доме незаконно; в конфигурациях, уменьшающих или видоизменяющих общее имущество (демонтаж участка наружной стены, крыльцо на земельном участке), требуется согласие всех собственников, а не большинство.

6.2. Позиция 2 (узкая): оконный проем и его заполнение не являются общим имуществом, решение ОСС не требуется

Аргументация: общее имущество составляют конструкции дома как таковые; оконный блок (заполнение проема) обслуживает одно помещение, находится в границах этого помещения и принадлежит его собственнику, а п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ в судебном толковании не распространяется на элементы, обслуживающие одно помещение. Если габариты проема не изменяются, площадь и объем помещения не прирастают, размер общего имущества не уменьшается, а конструкция стены не ослабляется — формально отсутствует объект, требующий согласия собственников, и достаточно согласования органа местного самоуправления (ст. 26 ЖК РФ) плюс согласования архитектурного облика.

Оценка позиции. Она имеет ограниченную сферу применения: (1) только если действительно не затрагивается наружная стена даже в части подоконного простенка (витраж, «французское окно»); (2) только если не создается внешних пристроек на общем земельном участке. Попытка применить ее к обычному окну с подоконной частью стены почти неизбежно разрушается о п. 1.7.2 Правил № 170 (недопустимость работ, ухудшающих сохранность и внешний вид фасадов) и о п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

6.3. Промежуточная (компромиссная) позиция: обязательность протокола ОСС по ч. 2 ст. 26 ЖК РФ

Действующая редакция ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, определяющая перечень документов, представляемых для согласования переустройства и (или) перепланировки **помещения в многоквартирном доме**, включает среди прочего: заявление; правоустанавливающие документы; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект; технический паспорт помещения; согласия членов семьи нанимателя/собственника; а также **протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии на переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме** (соответствующий пункт перечня введен Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ — тем же законом, которым в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ был введен п. 6 о протоколе ОСС при

переводе жилого помещения в нежилое, что подтверждается источником 13 и источником 16).

Из этой нормы следуют две конкурирующие практики ее применения: - **широкое прочтение:** протокол ОСС требуется всегда при согласовании перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме, поскольку норма сформулирована безусловно. При таком прочтении «обойти» собрание невозможно ни при какой конфигурации работ; - **узкое прочтение:** протокол требуется лишь тогда, когда перепланировка фактически затрагивает общее имущество; при чисто внутренней перепланировке (и при работах, не выходящих за пределы помещения) орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать протокол, поскольку это противоречило бы ч. 2 ст. 26 ЖК РФ в системном единстве с ч. 3 ст. 36 ЖК РФ.

Применительно к устройству **выхода через фасад** узкое прочтение не помогает: работы по определению выходят на фасад, то есть на общее имущество, и попадают в широкое прочтение.

6.4. Какое большинство требуется: сводка

Основание	Требуемое согласие
Пользование общим имуществом иными лицами (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
Реконструкция многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
Использование/благоустройство земельного участка (п. 2, 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
Уменьшение размера общего имущества (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ)	согласие всех собственников (100 %)
Присоединение части общего имущества (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ)	согласие всех собственников (100 %)

6.5. Нужно ли отдельное согласие «соседей»

Отдельного согласия собственников смежных помещений как самостоятельного документа закон не требует: их воля реализуется через участие в общем собрании. Практическое исключение — ситуация, когда

работы затрагивают конструкцию, разделяющую помещения (например, противопожарную преграду), либо когда смежное помещение принадлежит тому же лицу и требуется объединение помещений: тогда применяется ст. 40 ЖК РФ с изложенными выше правилами, а при объединении помещений в одно — порядок главы 4 ЖК РФ.

7. Разрешение на строительство и согласование архитектурного облика

7.1. Разрешение на строительство

Часть 1 ст. 51 ГрК РФ: разрешение на строительство требуется для строительства и реконструкции объектов капитального строительства, за изъятиями, установленными ГрК РФ. Часть 17 ст. 51 ГрК РФ содержит перечень случаев, когда разрешение не требуется; в частности, не требуется разрешение при изменении объектов капитального строительства и (или) их частей, **если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.**

Отсюда практический критерий: - если работы сводятся к замене заполнения проема и не затрагивают конструктивную надежность и безопасность — разрешение на строительство не требуется, достаточно согласования перепланировки по ст. 26 ЖК РФ; - если демонтируется часть наружной стены, устраивается входная группа на земельном участке, изменяются параметры объекта — возникает обязанность получить разрешение на строительство по ст. 51 ГрК РФ, а по завершении — разрешение на ввод в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ). Выполнение таких работ без разрешения образует состав правонарушения по ст. 9.5 КоАП РФ (см. раздел 9.2).

7.2. Согласование архитектурного облика (паспорт фасада)

Требования к внешнему виду фасадов, порядок согласования их изменений, оформление паспорта (колористического паспорта) фасада устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов РФ и муниципальных образований о благоустройстве и содержании фасадов. Федеральное основание для региональной административной ответственности за нарушение таких актов — ст. 1.3.1 КоАП РФ, относящая к ведению субъектов РФ установление административной ответственности за нарушение нормативных правовых актов органов местного самоуправления. В Москве,

Санкт-Петербурге и иных городах соответствующие требования и паспорта фасадов предусмотрены актами регионального правительства; конкретный акт подлежит определению по месту нахождения объекта.

7.3. Объект культурного наследия / историческое поселение

Если дом является объектом культурного наследия (включая выявленный) либо расположен в границах территории исторического поселения, действует Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ: работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания и разрешения, выдаваемых органом охраны объектов культурного наследия (ст. 45), с соблюдением требований к содержанию и использованию объекта (ст. 47.3). Разрешение на строительство и реконструкцию в отношении такого объекта выдается с обязательным согласованием с органом охраны. В этом случае любое вмешательство в фасад без согласования органа охраны является заведомо незаконным.

7.4. Противопожарные и санитарные требования

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»: требования к эвакуационным путям и эвакуационным выходам (ст. 53, 89). Если новый выход используется как эвакуационный, он должен соответствовать требованиям к эвакуационным выходам, включая ширину, высоту, открывание по направлению движения, отсутствие препятствий.
- Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479, — режимные требования при эксплуатации помещений и эвакуационных выходов.
- Санитарные требования: СанПиН 2.1.3684-21, утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3, — требования к содержанию территорий и организации входов в нежилые помещения, встроенные в жилые здания (в том числе недопустимость создания неудобств для жильцов).

7.5. Земельный участок и входная группа

Если для выхода требуются ступени, крыльцо, площадка, они размещаются на земельном участке, принадлежащем собственникам помещений на праве общей долевой собственности (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; порядок формирования участка — ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). Их размещение

требует решения ОСС по п. 2 и (или) п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, принятого не менее чем 2/3 голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

8. Версия С: помещение переводится (переводилось) из жилого в нежилое

Перевод осуществляется органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ). С 2019 года для перевода жилого помещения в нежилое в числе обязательных документов представляется протокол общего собрания собственников, содержащий решение об их согласии на перевод (п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ; введен Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ — источники 13-16).

Практические следствия: - если помещение уже нежилое, вопрос перевода не возникает, но если устройство отдельного входа не было предусмотрено проектом переустройства и решением ОСС, на которых основывался перевод, последующее устройство выхода означает отступление от согласованного проекта и самовольную перепланировку по ч. 1 ст. 29 ЖК РФ; - если помещение пока жилое, устройство выхода «через окно» без оформления перевода невозможно в принципе: эксплуатация жилого помещения под офис/магазин недопустима, а устройство входа — часть проекта переустройства в рамках ст. 22, 23 ЖК РФ. Пункт 3 ч. 2 ст. 22 ЖК РФ отдельно ограничивает перевод, когда доступ к помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, либо отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ; по смыслу этой нормы организация **самостоятельного** доступа с улицы как раз является способом соблюсти данное условие.

9. Версия D: помещение в нежилом здании (не многоквартирном доме)

Жилищный кодекс РФ не применяется. Действует режим общей долевой собственности по ГК РФ: ст. 246, 247 ГК РФ (владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, по соглашению всех участников; при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом), ст. 290 ГК РФ (по аналогии — общее имущество собственников помещений), ст. 304 ГК РФ (негативный иск). Разъяснения о принадлежности общего имущества здания и о производности прав на него даны в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64.

Вывод: если фасад (или часть его) относится к общему имуществу собственников помещений нежилого здания, изменение фасада требует **согласования всех** участников долевой собственности (ст. 246 ГК РФ), а не решения большинства; спор передается в суд. Если помещение в здании является единственным объектом собственности владельца либо фасад не входит в общее имущество по условиям правоустанавливающих документов и фактической конфигурации, ограничения сводятся к разрешительным процедурам (ст. 51 ГрК РФ), согласованию архитектурного облика и противопожарным требованиям.

10. Последствия выполнения работ без согласований

10.1. Жилищно-правовые последствия (ст. 29 ЖК РФ)

- Работы квалифицируются как самовольные (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ — источники 1–6).
- Лицо, их выполнившее, несет предусмотренную законодательством ответственность (ч. 2 ст. 29 ЖК РФ).
- Собственник (либо наниматель по договору социального найма или найма жилищного фонда социального использования) обязан привести помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленных органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).
- Помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии **на основании решения суда**, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ — источники 1–6).
- Если помещение не приведено в прежнее состояние в срок и нет решения по ч. 4, суд по иску органа, осуществляющего согласование, принимает решение о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения и с возложением на нового собственника обязанности привести помещение в прежнее состояние (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ; полный перечень последствий раскрыт в источнике 2).

10.2. Проблема ч. 4 ст. 29 ЖК РФ при отсутствии согласия ОСС

Здесь важно развести две конкурирующие позиции: - **Либеральная:** ч. 4 ст. 29 ЖК РФ позволяет суду сохранить помещение в измененном состоянии при отсутствии нарушения прав граждан и угрозы жизни и здоровью; наличие или отсутствие решения ОСС — лишь одно из обстоятельств. - **Строгая**

(опирающаяся на ч. 3 ст. 36 ЖК РФ и п. 41 Постановления Пленума ВС РФ № 25): если работы привели к уменьшению или видоизменению общего имущества, судебное сохранение невозможно без согласия всех собственников; институт ч. 4 ст. 29 ЖК РФ не может подменять предусмотренную законом процедуру получения такого согласия.

Для устройства выхода через фасад (затрагивается общее имущество) практика тяготеет ко второй позиции. Соответственно, попытка «легализоваться через суд» без решения ОСС — ненадежная стратегия, особенно при наличии возражений управляющей организации или жильцов.

10.3. Административная ответственность

- **Ст. 7.21 КоАП РФ** — нарушение правил пользования жилыми помещениями; ч. 2 этой статьи предусматривает ответственность за самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах. Оговорка: несмотря на то что ст. 29 ЖК РФ после изменений 2018 года охватывает и нежилые помещения, составы КоАП РФ сформулированы применительно к жилым помещениям, что создает известный пробел в применении ст. 7.21 КоАП РФ к нежилым помещениям. Практика в этом вопросе неоднородна — от применения ст. 7.21 КоАП РФ к самовольной перепланировке нежилого помещения до отказа в привлечении по ней.
- **Ст. 9.5 КоАП РФ** — строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, когда получение разрешения предусмотрено. Санкция ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ предусматривает административный штраф на граждан, должностных лиц, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц (для юридических лиц — в существенно повышенном размере). Состав применяется, если работы квалифицированы как реконструкция.
- **Региональная ответственность** за нарушение правил благоустройства и требований к фасадам — на основании ст. 1.3.1 КоАП РФ соответствующие составы устанавливаются законами субъектов РФ об административных правонарушениях.

10.4. Гражданско-правовые риски

- **Приведение в прежнее состояние / снос** — ст. 222 ГК РФ, если работы квалифицированы как самовольная реконструкция, повлекшая создание нового объекта либо изменение параметров объекта без разрешения.
- **Негаторный иск** любого собственника помещения в доме или управляющей организации — ст. 304, 305 ГК РФ; требование об устранении препятствий в пользовании общим имуществом.

- **Иски органа, осуществляющего согласование** (администрации), и ГЖИ/Госстройнадзора по ст. 29 ЖК РФ.
- **Ограничение прав третьих лиц:** если нарушены требования пожарной безопасности, доступность среды для маломобильных групп населения, санитарные требования, возможны предписания надзорных органов и приостановка эксплуатации помещения.
- **Технические/регистрационные последствия:** если в результате работ изменилась площадь или конфигурация помещения, требуется внесение изменений в сведения ЕГРН в порядке Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (подготовка технического плана). Перепланировка, не изменяющая площадь и границы, таких действий не требует.

11. Практические выводы по каждой версии

Версия	Можно ли «без согласия соседей»	Что требуется
А. Помещение в МКД, проем не изменяется, стена не затрагивается (витражное остекление от пола)	Позиция 1: нет. Позиция 2: формально возможно, но риск высок	Согласование перепланировки по ст. 26 ЖК РФ; согласование архитектурного облика; проверка п. 7 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ о протоколе ОСС. Безопасно — получить решение ОСС
В. Помещение в МКД, демонтируется подоконный простенок / устраивается входная группа	Нет	Решение ОСС; при уменьшении/изменении общего имущества — согласие всех собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ); разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ), если работы квалифицированы как реконструкция; согласование архитектурного облика
С. Помещение переводится из жилого в нежилое	Нет	Ст. 22, 23 ЖК РФ, включая протокол ОСС (п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ); далее — согласование переустройства
Д. Помещение в нежилом здании	Нет, если фасад — общее имущество	Соглашение всех участников долевой собственности (ст. 246 ГК РФ), при споре — суд; разрешение на

Версия	Можно ли «без согласия соседей»	Что требуется
		строительство при реконструкции; согласование облика
Е. Объект культурного наследия	Нет	Ст. 45, 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ: задание и разрешение органа охраны
Работы выполнены без согласований (любая версия)	—	Приведение в прежнее состояние (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ) либо судебное сохранение (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ) при отсутствии нарушения прав и угрозы жизни и здоровью; риск продажи с торгов (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ); административные и гражданско-правовые риски

Ответ на исходный вопрос в предельно сжатом виде: «согласие соседей» в юридическом смысле не является требуемым документом, однако устройство выхода через оконный проем в многоквартирном доме в подавляющем большинстве конфигураций затрагивает фасад как общее имущество (п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), а потому требует решения общего собрания собственников (не менее 2/3, а при уменьшении общего имущества — 100 % голосов), а также согласования перепланировки и, при соответствующей квалификации работ, разрешения на строительство. Осуществить такие работы «без согласия» в правовом смысле нельзя; исключение — узкая конфигурация, при которой наружная стена и внешний облик дома не затрагиваются, но и тогда сохраняются обязательные разрешительные процедуры, а риск переквалификации работ остается высоким.

12. Алгоритм легализации (если выход все-таки нужен)

- 1. Инвентаризация фактов:** определить, является ли помещение частью многоквартирного дома; получить технический паспорт, поэтажный план, сведения о том, предусматривался ли отдельный вход проектом переустройства (при переводе из жилого в нежилое — ст. 22, 23 ЖК РФ).
- 2. Техническая экспертиза:** установить, является ли наружная стена (подоконный простенок) несущей; определить, изменяются ли площадь,

- объем, конфигурация помещения. Вывод экспертизы — ключ к квалификации работ (п. 14.1, 14.2 ст. 1, ст. 51 ГрК РФ).
3. **Проект:** разработать проект переустройства и (или) перепланировки (при необходимости — проект реконструкции) в порядке п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.
 4. **Общее собрание:** провести ОСС по вопросам п. 1, 2, 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; обеспечить необходимое число голосов — не менее 2/3 от общего числа (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), а при уменьшении/видоизменении общего имущества — согласие всех собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ), оформив его решением собрания или подписями собственников.
 5. **Согласование архитектурного облика** — по правилам субъекта РФ/муниципального образования (паспорт фасада, колористическое решение).
 6. **Разрешительные документы:** заявление в орган, осуществляющий согласование (ст. 26 ЖК РФ; срок — не позднее 45 дней, ч. 4 ст. 26 ЖК РФ); при квалификации работ как реконструкции — разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ) и последующий ввод в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ); для объекта культурного наследия — задание и разрешение органа охраны (ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ).
 7. **Производство работ** в соответствии с проектом; приемка — ст. 28 ЖК РФ; при необходимости — внесение сведений в ЕГРН (Федеральный закон № 218-ФЗ).
 8. **При отказе или уже выполненных работах** — судебное сохранение помещения в переустроенном состоянии (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ) с доказыванием отсутствия нарушения прав граждан и угрозы жизни и здоровью; при затрагивании общего имущества — с учетом строгой позиции о необходимости согласия всех собственников.

13. Список использованных нормативных источников и материалов практики

Жилищный кодекс Российской Федерации (по состоянию текста, воспроизведенному в представленных источниках 2, 3, 7, 12, 16, а также в редакциях Федеральных законов от 27.12.2018 № 558-ФЗ, от 08.08.2024 № 238-ФЗ и др.): - ст. 22 — условия и недопустимость перевода; - ст. 23, ч. 1, ч. 2 (в том числе п. 6, введенный Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ) — порядок перевода жилого помещения в нежилое; - ст. 25 — определения переустройства и перепланировки; - ст. 26 (ч. 2 — перечень документов, включая протокол ОСС; ч. 4 — 45-дневный срок; ч. 6 — основание для работ); - ст. 27 — отказ в согласовании; ст. 28 — приемка завершенных работ; - ст. 29 — последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки (ч. 1, 2, 3, 4, 5); - ст. 36, ч. 1 (п. 1, 2, 4), ч. 3 — общее

имущество и запрет его уменьшения без согласия всех собственников; - ст. 40, ч. 1, 2 — изменение границ помещений; согласие всех собственников при присоединении общего имущества; - ст. 44, ч. 2 (п. 1, 1.1, 1.2, 2, 2.1, 3, 3.1, 4.3) — компетенция общего собрания; - ст. 46, ч. 1 — порядок принятия решений (большинство / не менее двух третей).

Градостроительный кодекс Российской Федерации: - ст. 1, п. 14.1, 14.2 — понятия реконструкции и капитального ремонта; - ст. 30, 36, 38 — градостроительные регламенты и параметры разрешенного строительства; - ст. 51, ч. 1 и ч. 17 — разрешение на строительство и случаи, когда оно не требуется; - ст. 55 — разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 7.21, ст. 9.5, ст. 1.3.1.

Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 222, 246, 247, 290, 304, 305.

Иные федеральные акты: - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» — ст. 45, 47.3; - Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» — ст. 53, 89; - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 16; - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — внесение сведений при изменении площади/конфигурации помещения; - Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»; - Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» — п. 1.7.1, 1.7.2; - СанПиН 2.1.3684-21, утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3; - нормативные правовые акты субъектов РФ и муниципальных образований о правилах благоустройства и содержании фасадов (определяются по месту нахождения объекта).

Материалы судебной практики: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 41; - Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество в здании»; - Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) — подходы к разграничению реконструкции и перепланировки; - обширная практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов по спорам

об устройстве отдельных входов в нежилые помещения многоквартирных домов: правовая позиция судов в большинстве случаев сводится к тому, что устройство отдельного входа с изменением фасада и (или) использованием земельного участка затрагивает общее имущество и требует согласия собственников, оформленного решением ОСС. Конкретные судебные акты подлежат подбору по СПС/ГАС «Правосудие» применительно к соответствующему региону и инстанции.

14. Редакционный комментарий к подборке источников

1. Источники 1, 3, 4, 5, 6 воспроизводят ст. 29 ЖК РФ в идентичной редакции; фактическое изменение наименования и текста статьи произведено Федеральным законом от 27.12.2018 № 558-ФЗ (замена «жилого помещения» на «помещение в многоквартирном доме», расширение круга обязанных лиц за счет нанимателей по договору найма жилищного фонда социального использования). Аналогичная картина по ст. 40 ЖК РФ (источники 8–12) и ст. 23 ЖК РФ (источники 13–16), где содержательное изменение — введение п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ.
2. Два источника в подборке (распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп — источники 5, 9, 14) не являются источниками жилищного законодательства: распоряжения Президента РФ не вносят изменений в Жилищный кодекс РФ. Появление таких документов в подборке — технический артефакт поиска; ссылаться на них как на правовое основание не следует.
3. Различие в наименовании ст. 29 между источниками («помещение в многоквартирном доме» — источники 1, 3–6 и «жилого помещения» — источник 2) отражает разные редакции: источник 2 воспроизводит более раннюю редакцию. Для целей настоящего разбора применяется действующая редакция (в ред. Федерального закона от 27.12.2018 № 558-ФЗ), в которой действие ст. 29 ЖК РФ распространено и на нежилые помещения в многоквартирном доме.
4. Пункт 7 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ (протокол ОСС в составе документов на перепланировку), упомянутый в разделе 6.3, в подборку источников не вошел; при подготовке публикации его редакцию рекомендуется верифицировать по актуальному тексту ЖК РФ.
5. Судебная практика по устройству отдельных входов и переоборудованию оконных проемов отличается региональной неоднородностью; перед публикацией целесообразно дополнить разбор 2–3 судебными актами по региону размещения материала с указанием реквизитов.