



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-19-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Губанова Андрея Андреевича, Целовальниковой Ирины Юрьевны к обществу с ограниченной ответственностью «ГрутФуд», обществу с ограниченной ответственностью «Порто», обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПСФ КРОСТ», обществу с ограниченной ответственностью «Эксперт-Сервис» о незаконном использовании общего имущества многоквартирного дома по кассационным жалобам ООО «Эксперт-Сервис», ООО СЗ «ПСФ КРОСТ» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителей ООО «Эксперт-Сервис» Балюлина А.В., ООО СЗ «ПСФ КРОСТ» Савченко И.А. и Егоровой С.С., администрации городского округа Красногорск Московской области Олефиренко Н.А., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения Губанова А.А., его представителей

адвокатов Романова Н.Е., Мамедова Р.Г., Целовальниковой И.Ю., возражавших против удовлетворения кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Губанов А.А., Целовальникова И.Ю. обратились в суд с иском к ООО «Эксперт-Сервис», ООО СЗ «ПСФ КРОСТ», ООО «Порто», ООО «ГрутФуд», в котором просили:

– признать незаконным бездействие управляющей организации ООО «Эксперт-Сервис», связанное с отказом в принятии мер по пресечению незаконного размещения рекламных конструкций в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED];

– признать незаконным размещение ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» рекламной конструкции на крыше указанного многоквартирного жилого дома;

– признать размещение ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ», ООО «Порто» рекламных материалов путём трансляции рекламных роликов на жидкокристаллических экранах, размещённых в подъезде указанного многоквартирного жилого дома, неосновательным обогащением;

– признать размещение ООО «ГрутФуд» рекламных материалов на инфостендах, а также трансляцию рекламных роликов данной организации на жидкокристаллических экранах, размещённых в подъезде указанного многоквартирного жилого дома, неосновательным обогащением;

– признать конструкцию (надпись «КРОСТ»), размещённую на крыше указанного многоквартирного жилого дома, рекламной конструкцией.

В обоснование своих требований истцы указали на то, что являются собственниками жилых помещений многоквартирного дома [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

По мнению истцов, ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ», ООО «Порто», ООО «ГрутФуд» без законных оснований пользуются общим имуществом многоквартирного дома (размещение рекламной конструкции на крыше здания и трёх жидкокристаллических экранов в подъезде), что нарушает права собственников на владение принадлежащим им объектом недвижимости. Никаких договоров с собственниками общего имущества многоквартирного дома на установку рекламных конструкций, а также трансляцию рекламы в подъезде жилого дома не заключалось, плата за пользование общим имуществом многоквартирного дома ни ответчиками, ни иными лицами в пользу истцов не вносилась. Управляющей организацией ООО «Эксперт-Сервис» никаких действий по пресечению незаконного размещения рекламных конструкций в многоквартирном доме не предпринято.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 7 марта 2023 года, оставленным без изменения апелляционным определением

судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 августа 2023 года, иск удовлетворён в части. Признано незаконным размещение в подъезде многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], жидкокристаллических мониторов. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 марта 2024 года апелляционное определение в части оставления без изменения решения суда об отказе в удовлетворении исковых требований о признании незаконным размещения конструкции на крыше многоквартирного жилого дома отменено, дело в указанной части направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года решение суда отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании незаконным размещения конструкции на крыше многоквартирного жилого дома. В данной части принято новое решение, которым признано незаконным размещение конструкции ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» на крыше многоквартирного дома по адресу: [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года оставлено без изменения.

В кассационных жалобах ООО «Эксперт-Сервис» и ООО СЗ «ПСФ КРОСТ» ставят вопрос об их передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 26 февраля 2025 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением того же судьи от 23 апреля 2025 года кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационные жалобы подлежащими удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 года отменяет.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Губанов А.А. и Целовальникова И.Ю. являются собственниками квартир в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED].

25 марта 2014 года администрацией городского поселения Красногорск Московской области застройщику ООО «Реал-Сервис» выдано разрешение на ввод указанного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Строительство указанного дома осуществляло ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ», которым на крыше дома была размещена конструкция из букв «КРОСТ».

Управляющей организацией многоквартирного жилого дома является ООО «Эксперт-Сервис».

Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном жилом доме от 20 августа 2015 года, проводимого в форме очно-заочного голосования, на собрании было принято решение о предоставлении ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED] (крыши здания) для установки и эксплуатации рекламной конструкции «КРОСТ», о наделении ООО «Эксперт-Сервис» полномочиями по заключению с ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» возмездного договора о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения рекламных конструкций (поверхностей), получению денежных средств по договору и перераспределению полученных по договору денежных средств.

20 января 2020 года администрацией городского округа Красногорск Московской области по заявлению ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» выдано согласование на установку средств размещения информации, а именно крышной конструкции (объёмных и отдельно стоящих букв и знаков без подложки, внешними габаритами 26,5 x 6,0 м., с внутренней подсветкой) по адресу: [REDACTED].

18 февраля 2023 года Главное Управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» на обращение Губанова А.А. сообщило, что в ходе проведения инспекцией контрольного

18 февраля 2023 года Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» на обращение Губанова А.А. сообщило, что в ходе проведения инспекцией контрольного (надзорного) мероприятия установлено, что на кровлях домов, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], управление которыми осуществляет управляющая организация ООО «Эксперт-Сервис», установлена рекламная конструкция «КРОСТ», размещение которой согласовано с администрацией городского округа Красногорск Московской области на срок до 20 января 2025 года.

Принимая решение в части отказа в удовлетворении заявленных требований о признании незаконным размещения конструкции на крыше многоквартирного жилого дома, суд первой инстанции исходил из того, что размещение на крыше здания конструкции с наименованием организации «КРОСТ» согласовано на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома, а также с администрацией городского округа.

Отменяя решение суда первой инстанции в указанной части и принимая по делу новое решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 36, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что наличие у ответчиков решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, в котором принимало участие 75,16 % голосов, не даёт ему права на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на крыше многоквартирного жилого дома, поскольку при принятии решения о пользовании общим имуществом необходимо получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с указанными выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права и согласиться с их решениями нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места

в многоквартирном доме, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, как указано в пункте 2 статьи 287<sup>б</sup> данного кодекса.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно 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 многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, в силу вышеуказанных норм права крыши входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В пункте 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции на момент принятия решения общего собрания 20 августа 2015 года) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном

доме, за исключением предусмотренных пунктами 1–3<sup>1</sup> части 2 статьи 44 данного кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (часть 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

По смыслу приведённых норм жилищного законодательства определение порядка пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, к которому относятся вопросы размещения рекламной конструкции на крыше многоквартирного жилого дома, осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений этого дома, принятым квалифицированным большинством голосов (не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Вместе с тем из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 20 августа 2015 года следует, что общая площадь здания (жилых и нежилых помещений, не являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме) составляет 27 075 кв. м (1 кв. м площади помещения равен 1 голосу), участие в собрании приняли собственники и представители собственников жилых и нежилых помещений общей площадью 20 350,50 кв. м, что составляет 75,16 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, согласие на размещение рекламной конструкции на крыше дома дали 96,59 % собственников, участвующих в голосовании, соответственно, квалифицированный кворум для принятия решения о пользовании общим имуществом третьими лицами, имелся.

Данное решение, принятое собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, оспорено не было.

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о признании незаконным размещение конструкции ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» на крыше многоквартирного дома со ссылкой на отсутствие согласия всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме нельзя признать законным и обоснованным.

Первый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не исправил, тем самым не выполнил требования статей 379<sup>6</sup> и 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения

невозможны восстановление и защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 года подлежат отмене с оставлением в силе решения Красногорского городского суда Московской области от 7 марта 2023 года в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании незаконным размещения конструкции ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» на крыше многоквартирного жилого дома, поскольку суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и верно истолковал нормы права, подлежащие применению к отношениям сторон.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июня 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 года отменить.

Оставить в силе решение Красногорского городского суда Московской области от 7 марта 2023 года в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании незаконным размещения конструкции ООО СЗ «ПСФ «КРОСТ» на крыше многоквартирного жилого дома.

Председательствующий

Судьи

