



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ25-471-К4

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Южный Берег» к Костромину Альберту Геннадьевичу о возложении обязанности демонтировать установленную рекламную конструкцию

по кассационной жалобе генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Южный Берег» Соболева Сергея Витальевича на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 3 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2025 г. по делу по иску общества с ограниченной ответственностью «Южный Берег» к Костромину Альберту Геннадьевичу о возложении обязанности демонтировать рекламную конструкцию.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения генерального директора ООО «Южный Берег» Соболева С.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Южный Берег» (далее – ООО «Южный Берег») обратилось в суд с иском к Костромину А.Г. о возложении обязанности демонтировать рекламную конструкцию, мотивируя свои требования тем, что является управляющей компанией в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. В многоквартирном доме по указанному выше адресу ответчику принадлежат нежилые помещения 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10. В нарушение требований действующего законодательства, без согласования с жильцами многоквартирного дома, ответчик разместил на стене дома рекламную конструкцию, которая, по утверждению истца, приводит стену многоквартирного дома в негодность, способствует доступу посторонних лиц в квартиры и создает угрозу скопления осадков и мусора. Истец просил суд возложить на Костромину А.Г. обязанность по демонтажу самовольно установленной конструкции на стене многоквартирного дома и по приведению стены в первоначальное состояние; в случае неисполнения решения суда по истечении 10 дней взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки со дня принятия решения до его фактического исполнения.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 3 июля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе генеральный директор ООО «Южный Берег» Соболев С.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 15 января 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

---

В соответствии со статьей 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Южный берег» является управляющей компанией в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED]

Костромину А.Г. на праве собственности принадлежат нежилые помещения 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, расположенные в цокольном этаже 1 данного многоквартирного дома.

Указанные помещения эксплуатируются в коммерческих целях; на внешней стороне входной группы цокольного этажа многоквартирного дома по указанному выше адресу Костроминим А.Г. размещена конструкция «Тренажерный зал спа салон красоты «Подиум» (только для женщин) «Welness Fitness» (далее – спорная конструкция).

В ответе управления потребительской сферы администрации муниципального образования город-курорт Анапа 4 июня 2024 г. изложена информация о том, что спорная конструкция, по мнению управления, не является рекламной и ее размещение возможно без согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме; управление не возражает против размещения вывески по вышеуказанному адресу.

Отказывая в удовлетворении заявленных ООО «Южный Берег» требований, суд первой инстанции счел, что размещенная на стене многоквартирного дома конструкция носит информационный характер, оповещает неопределенный круг лиц о фактическом местонахождении юридического лица и рекламой не является. Кроме того, суд указал на то, что доказательств того, что размещение спорной конструкции нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, а также создает препятствия надлежащему содержанию многоквартирного дома, не представлено.

Суд апелляционной инстанции и Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Под общим имуществом согласно пункту 1 статьи 259<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации понимается имущество, которое при создании (образовании) недвижимых вещей предназначалось для удовлетворения общих потребностей собственников этих вещей, а также имущество, которое потом приобретено, создано или образовано для этих целей. Оно принадлежит собственникам недвижимых вещей, расположенных на общей территории, определенной в соответствии с законом, и связанных физически или технологически (включая собственников недвижимости, расположенной в здании или сооружении), на праве общей долевой собственности.

Статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что к общему имуществу в многоквартирном доме, принадлежащему собственникам помещений в нем на праве общей долевой собственности, наряду с иным относятся несущие и ненесущие конструкции, в том числе фасад дома – его внешняя, наружная стена.

Таким образом, общее имущество является объектом, принадлежащим всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и необходимым для пользования помещениями и эксплуатации всего дома.

В силу части 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

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 (пункт 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

Таким образом, законом установлена возможность предоставления объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование отдельным собственникам помещений в этом доме и иным лицам (например, арендаторам, субарендаторам), но при соблюдении процедуры обязательного согласования со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме либо с уполномоченной на решение таких вопросов управляющей организацией.

В то же время использование фасада дома как общего имущества допускается в различных целях, в том числе для размещения рекламных и иных конструкций, с установлением в каждом конкретном случае размера платы за размещение либо возможности бесплатного размещения таких конструкций.

Пунктом 1 статьи 9 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) установлена обязанность для изготовителя (исполнителя, продавца) довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске. Изготовитель (исполнитель, продавец) – индивидуальный предприниматель – должен предоставить потребителю информацию о государственной регистрации и наименовании зарегистрировавшего его органа. Изготовитель (продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование), место нахождения (адрес) и режим работы уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе) данный федеральный закон применяется к отношениям в сфере рекламы независимо от места ее производства, если распространение рекламы осуществляется на территории Российской Федерации.

---

Пунктом 5 части 2 статьи 2 Закона о рекламе предусмотрено, что названный федеральный закон не распространяется на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера.

В пункте 5 статьи 19 Закона о рекламе предусмотрено, что установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором. В случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Исходя из изложенных выше нормативных положений предоставление в пользование общего имущества в многоквартирном доме при установке и эксплуатации рекламных конструкций осуществляется исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений.

В то же время, с учетом закрепленной в Законе о защите прав потребителей обязанности доведения до сведения потребителей определенного перечня информации о хозяйствующем субъекте в месте осуществления им соответствующей деятельности размещение такой информации осуществляется хозяйствующим субъектом самостоятельно безвозмездно вне зависимости от волеизъявления иных собственников помещений в здании.

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

Таким образом, для идентификации используемой хозяйствующим субъектом конструкции как рекламы либо как информационной вывески, имеющей целью исполнение лицом, осуществляющим реализацию товаров, работ, услуг потребителям, предусмотренной законом обязанности по информированию потребителя, суд должен выяснить, соответствует ли размещенная на конструкции (вывеске) информация пункту 1 статьи 9

---

Закона о защите прав потребителей, которым определены обязательные для доведения до сведения потребителя данные.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, судебные инстанции приведенные выше нормы материального права в их взаимосвязи к спорным отношениям не применили.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Суды первой и апелляционной инстанций не выполнили предусмотренные приведенными выше положениями гражданского процессуального закона обязанности и, неправильно применив регулирующие спорные отношения нормы материального права, вопрос о том, соответствует ли информация, изложенная на спорной конструкции, положениям пункта 1 статьи 9 Закона о защите прав потребителей, регламентирующего содержание вывески, в качестве юридически значимого не определили и соответствующие обстоятельства фактически не устанавливали.

В связи с этим вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что спорная конструкция носит информационный характер и рекламой не является, в нарушение требований пункта 2 части 4 статьи 198, абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в судебных постановлениях не мотивирован, ссылками на какие-либо доказательства, приведенные в обжалуемых судебных постановлениях, не подтвержден.

---

В силу части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

При обращении в суд с настоящим иском ООО «Южный берег» ссылалось на то, что размещение спорной конструкции приводит стену многоквартирного дома в непригодное состояние и создает препятствия надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Конституционным Судом Российской Федерации в пункте 4 определения от 12 марта 2024 г. № 554-О обращено внимание на то, что размещение информационной вывески не должно нарушать права и законные интересы других лиц, создавать препятствия пользованию общим имуществом в доме или его надлежащему содержанию. Собственники, владельцы зданий и сооружений, а равно организации, управляющие многоквартирными домами на основе договоров, заключенных с собственниками помещений в доме, обязаны поддерживать фасады в исправном состоянии, сохранять их архитектурно-художественное убранство и проводить их текущий ремонт.

Между тем суды первой и апелляционной инстанции указанные выше доводы истца фактически оставили без правовой оценки, ограничившись ссылкой на непредставление истцом соответствующих доказательств; вопрос о назначении по делу судебной экспертизы на обсуждение сторон судами первой и апелляционной инстанций не ставился, возможность назначения по делу судебной экспертизы сторонам не разъяснена, что требованиям части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не соответствует.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций подошли к разрешению спора формально и фактически уклонились от установления обстоятельств, имеющих юридическое значение для его правильного разрешения, правовой оценки соответствующим доводам сторон не дали, допустив существенное нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что повлекло неправильное применение норм материального права.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе ООО «Южный Берег» законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные

---

ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем решение Анапского городского суда Краснодарского края от 3 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

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:**

решение Анапского городского суда Краснодарского края от 3 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2025 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Анапский городской суд Краснодарского края

Председательствующий

Судьи