

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС23-21075

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.11.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) товарищества собственников жилья «Свободный переулок 43/18» на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.08.2023 по делу № А66-790/2022 Арбитражного суда Тверской области

### УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Свободный переулок 43/18» (далее – Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Тверской области с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальным предпринимателям Хоменко Надежде Викторовне и Абмаеву Виктору Степановичу (далее – Предприниматели) о возложении обязанности в течение 14 дней с даты вступления в законную силу решения суда осуществить демонтаж информационных конструкций с изображением слов «Женская одежда», «Мужская одежда», закрепленных между окнами первого и второго этажа многоквартирного жилого дома за пределами внешней поверхности нежилых помещений внутри конструкции металлических козырьков, а также информационной конструкции (таблички) «VILLAGE», закрепленной непосредственно к козырьку, расположенному над входом в нежилое помещение, своей проекцией закрывающей часть стены дома за пределами внешней поверхности нежилых помещений по адресу: г. Тверь, Свободный пер., д. 43/18 (кадастровые номера 69:40:0400053:143, 69:40:0400053:163); о возложении на ответчиков обязанности в течение 14 дней с даты вступления в законную силу решения суда осуществить демонтаж металлических конструкций в виде козырьков над входом и окнами указанных нежилых помещений.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Перепелица Екатерина Петровна.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 30.01.2023, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2023, требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.08.2023 решение от 30.01.2023 и апелляционное постановление от 21.04.2023 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тверской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что ответчики не представляли в материалы дела документы, на необходимость исследования которых указал суд округа; в материалах дела не имеется доказательств, подтверждающих согласование размещения спорных конструкций.

По мнению заявителя, суды первой и апелляционной инстанции определили все юридически значимые обстоятельства, необходимые для правильного разрешения спора.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Тверь, Свободный переулок, дом 43/18, принято решение о создании товарищества собственников жилья «Свободный переулок 43/18» и утвержден устав товарищества, что подтверждается протоколом от 27.02.2007 № 1.

Предпринимателям на праве собственности принадлежат два нежилых помещения (кадастровые номера 69:40:0400053:143, 69:40:0400053:163), расположенные на первом этаже указанного многоквартирного дома.

На фасаде многоквартирного дома между первым и вторым этажами над окнами и входом в принадлежащие Предпринимателям нежилые помещения (магазин) размещены металлические козырьки с кованными декоративными элементами и конструкции «Женская одежда», «Мужская одежда», закрепленные под металлическими козырьками над окнами этих нежилых помещений, а также конструкция «VILLAGE», закрепленная на металлическом козырьке над входом в нежилые помещения.

Между Предпринимателями (арендодатели) и обществом с ограниченной ответственностью «Нескучный сад» (далее – Общество, арендатор) заключен договор от 01.02.2012 аренды названных нежилых помещений.

В период действия договора Общество установило металлические козырьки с кованными декоративными элементами над окнами и входом в нежилые помещения.

После прекращения указанного договора между Предпринимателями (арендодатели) и Перепелицей Е.П. (арендатор) заключен договор аренды данных нежилых помещений от 23.07.2021. Арендатором размещены конструкции со словами «Женская одежда», «Мужская одежда», «VILLAGE».

Собранием собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по указанному адресу, принято решение взимать плату в размере 5000 рублей за размещение на фасаде здания вывески магазина «Нескучный сад», что подтверждается протоколом от 21.02.2019.

Счета, включающие плату за размещение вывесок, оплачивались Обществом.

Также собранием собственников помещений многоквартирного дома, принято решение от 10.09.2021 о взимании платы за размещение на фасаде здания вывески в связи с возобновлением работы магазина в помещениях ответчиков, что подтверждается протоколом от 10.09.2021.

Ссылаясь на неправомерное размещение конструкций на фасаде многоквартирного дома, Товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя требования, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьями 244, 246, 247, 289, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», в пункте 45 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 №20/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», статьями 44, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и исходили из того, что между Товариществом и ответчиками не достигнуто соглашение о порядке пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Устройство козырьков или навесов относится по своей сути к процедуре изменения фасада здания, а следовательно, требует обязательного согласования с уполномоченным структурным подразделением администрации муниципального образования.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов об их применении установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и направил дело на новое рассмотрение, констатируя, что содержащиеся в обжалуемых актах выводы сделаны без установления и соответствующей правовой оценки

обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного рассмотрения спора.

Так, суды при наличии в материалах дела решений общих собраний не привели мотивы, по которым они пришли к выводу о том, что общая воля собственников помещений многоквартирного дома направлена на необходимость демонтировать конструкции.

Суды не дали оценку характеру информации, размещенной на спорных вывесках, с учетом реализуемых в помещениях ответчиков товаров и оказания услуг, а также не дали оценку месту расположения этих вывесок относительно используемых под магазин помещений с учетом положений Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и разъяснений, изложенных в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2012 № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе».

Также суды не проверили, размещены ли спорные конструкции непосредственно над помещениями ответчиков; не установили, соответствуют ли указанная на них информация виду деятельности, осуществляемой в помещениях; не дали оценку размещенной на них информации с точки зрения необходимости этой информации для создания удобства для потребителей; не установили, нарушает ли размещение спорных конструкций права собственников помещений многоквартирного дома.

Суды не оценили довод ответчиков о том, что устройство козырька над входом в нежилое помещение, используемое под магазин, обязательно в силу пункта 5.21 СП 54.13330.2022 Свод правил здания жилые многоквартирные и пункта 9.1 СП 17.13330.2011 СНиП II-26-76. Кровли. Актуализированная редакция, а также довод о том, что в соответствии с проектной документацией реконструкции указанных нежилых помещений под магазин непродовольственных товаров и архитектурно-планировочным заданием и паспортом цветового решения, выданным Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Твери, предусмотрено устройство козырьков и элементов визуальной ориентации.

Товарищество, заявляя требование о демонтаже спорных конструкций, не обосновало, каким образом в связи с их размещением нарушаются права собственников помещений дома или истца как организации, обязанной следить за состоянием общего имущества дома.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, предусмотренных статьями 286, 287 АПК РФ.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы товарищества собственников жилья «Свободный переулок 43/18» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова