

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 308-ЭС23-25249

г. Москва

Дело № А32-32373/2022

Резолютивная часть определения объявлена 23.07.2024.  
Полный текст определения изготовлен 26.07.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Поповой Г.Г., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Территория комфорта» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.03.2023, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.09.2023 по делу № А32-32373/2022

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Территория комфорта» к обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг», Джиевой Ольге Петровне об обязанности произвести демонтаж рекламной конструкции «Пятерочка», расположенной между первым и вторым этажом на фасаде многоквартирного дома № 4 по ул. Бульвар им. Клары Лучко город Краснодар,

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, администрации муниципального образования город Краснодар, департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, Джиеова Тимура Владимировича.

При участии в судебном заседании представителей общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» Седулиной О.И., Крыловой А.О., Зенчева А.С.

Общество с ограниченной ответственностью «Территория комфорта», Джиева Ольга Петровна, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, администрация муниципального образования город Краснодар, департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, Джиев Тимур Владимирович, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителей общества с ограниченной ответственностью «Агроторг», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью «Территория комфорта» (далее - ООО «Территория комфорта», управляющая компания) на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от 01.06.2020 № 1/2020, является управляющей компанией многоквартирного дома по адресу: город Краснодар, бульвар им. Клары Лучко, дом 4.

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), нежилые помещения, находящиеся в многоквартирном доме, в которых располагается супермаркет «Пятерочка», принадлежат на праве собственности Джиевой Ольге Петровне и предоставлены в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» (далее - ООО «Агроторг») по договору от 13.03.2017.

В ходе обследования фасада многоквартирного дома управляющей компанией выявлено, что по периметру здания между первым и вторым этажами установлена конструкция «Пятерочка» (буквы в 3Д исполнении с надписями сети магазина «Пятерочка» в количестве 3 шт. площадью более 6 кв. м), коробка красного цвета; площадь конструкций составляет более 40 кв. м. По мнению истца, указанные конструкции являются рекламой. По результатам обследования истцом составлен акт от 15.06.2022 № 15.

Как указывает истец, договор об установке и эксплуатации указанных конструкций ответчики ни с собственниками помещений в многоквартирном доме, ни с управляющей компанией не заключали, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на их размещение отсутствует.

В адрес ООО «Агроторг» управляющей компанией 18.04.2022 направлена претензия с требованием произвести работы по демонтажу рекламной конструкции и привести общее имущество собственников помещений многоквартирного дома в первоначальное состояние согласно проектной документации.

Ссылаясь на неисполнение требований, изложенных в претензии, ООО «Территория комфорта» обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статей 209, 244, 289, 304, 1538, 1539 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), статьи 3 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Закон о рекламе), разъяснениями, содержащимися 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».

Установив, что спорная конструкция содержит указание на коммерческое обозначение (товарный знак), размещена непосредственно над помещениями, в которых ООО «Агроторг» осуществляет торговую деятельность, фактически ориентирует потребителя о месте нахождения, наименовании магазина и не содержит конкретных указаний на товар (работы, услуги), условия их приобретения или использования, а также не препятствует иным собственникам в пользовании фасадом многоквартирного дома, суды пришли к выводу, что основания для квалификации спорной конструкции в качестве рекламной отсутствуют, в связи с чем отказали в удовлетворении иска. Также суды учли, что размещение спорной конструкции согласовано уполномоченным органом, размещение вывесок (указателей) подобного содержания является общераспространенной практикой, соответствует сложившимся обычаям делового оборота.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО «Территория комфорта» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2024 кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В Верховный Суд Российской Федерации ООО «Агроторг» представлен отзыв, в котором указано на законность и обоснованность принятых по делу судебных актов и выражено несогласие с доводами кассационной жалобы, указанная позиция поддержана представителями ООО «Агроторг» в судебном заседании.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам

Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Основанием для обращения ООО «Территория комфорта» в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу послужило несогласованное с собственниками помещений и управляющей компанией размещение ООО «Агроторг» на фасаде многоквартирного дома спорных конструкций.

Как указывает заявитель кассационной жалобы, фасад многоквартирного дома является общим имуществом, то есть объектом, принадлежащим всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и необходимым для пользования помещениями и эксплуатации всего многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 259.1 ГК РФ под общим имуществом 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.

Как следует из положений статьи 290 ГК РФ и статьи 36 ЖК РФ 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.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел доли в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В силу части 4 статьи 36 ЖК РФ 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 ЖК РФ 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.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 26 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 07.04.2021, 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.

В пунктах 2 и 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», также разъяснено, что по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача в пользование отдельных частей дома и заключение, например, договора пользования его наружной стеной для размещения рекламы, стороной такого договора, которая предоставляет имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества в доме, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством.

В пункте 39 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, разъяснено, что лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Таким образом, право собственников помещений в многоквартирном доме пользоваться и распоряжаться общим имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников.

При этом возможность предоставления объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование отдельным собственникам помещений в этом доме и иным лицам (например, арендаторам, субарендаторам) законом предусмотрена, но при неукоснительном соблюдении процедуры обязательного согласования со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме либо с уполномоченной на решение таких вопросов управляющей компанией, которой собственники помещений вправе делегировать право на заключение договоров на предоставление общедомового имущества (холлы, крыша, подвал, фасад дома и т.д.) в пользование физическим и юридическим лицам, как в безвозмездное пользование, так и за плату.

Использование фасада дома, как объекта общего имущества, допускается на основании принятого собственниками помещений решения общего собрания

в различных целях: размещение рекламных и иных конструкций, какого-либо инженерного оборудования, торговых автоматов, платежных терминалов и т.д. с установлением в каждом конкретном случае размера платы за размещение либо указанием на возможность бесплатного размещения.

Согласно протоколу общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.06.2020 № 1/2020 принято решение (восьмой вопрос повестки) о разрешении предоставлять на возмездной основе места общего пользования сторонним организациям посредством заключения договора аренды с ООО «Территория комфорта» в интересах собственников с обязательным согласованием стоимости с Советом многоквартирного дома (в том числе заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на стенах дома, лифтах или крыше), утвердить условия договора аренды, наделить полномочиями ООО «Территория комфорта» перезаключить договоры аренды с собственниками оборудования, размещенного ранее.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями статьи 44 ЖК РФ, воспользовавшись предоставленным им правом, приняли решение о возмездном характере пользования общим имуществом.

Как усматривается из определения Конституционного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 № 554-О по смыслу положений статьи 44 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе использовать его фасад не только для размещения рекламных конструкций, но и принять решение общего собрания по вопросу о размещении торговых автоматов, платежных терминалов и в других такого рода случаях, однако общее собрание не должно принимать какие-либо решения, противоречащие законодательству и вопреки ему ограничивающие права третьих лиц. В то же время размещение информационной вывески не должно нарушать права и законные интересы других лиц, создавать препятствия пользованию общим имуществом в доме или его надлежащему содержанию.

Между тем суды, исследовав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные сторонами спора доказательства, пришли к выводам об отсутствии оснований для демонтажа спорных конструкций ввиду того, что они не являются рекламными.

Таким образом, суды, разрешая спор, по сути, исходили из того, что демонтаж возможен только за использование общего имущества в целях размещения именно рекламных конструкций, не согласованных с собственниками помещений в доме. Однако поскольку спорные конструкции не являются рекламными, согласование их размещения и внесения платы за использование общего имущества с собственниками помещений в доме не является обязательным, отказали в иске.

Между тем возмездность использования общего имущества не ставится в зависимость от вида его использования, то есть конструкция, размещенная на фасаде дома не обязательно должна быть рекламной, чтобы у собственников появились основания для получения дохода от ее размещения. В данном случае необходимым является установление факта пользования общим имуществом.

Указанный правовой подход судов по настоящему делу противоречит правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам от 17.10.2018 № 307-ЭС18-6967, от 31.05.2024 № 302-ЭС22-17603, согласно которой использование общего имущества многоквартирного дома может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.

В то же время согласно пункту 1 статьи 9 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы путем размещения указанной информации на вывеске. Для индивидуального предпринимателя установлена обязанность разместить сведения о государственной регистрации и наименовании зарегистрировавшего органа в наглядной и доступной для потребителя форме. Данное требование обязательно для всех лиц, осуществляющих реализацию товаров, работ, услуг потребителям, независимо от основания владения помещением (на праве собственности либо аренды).

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 октября 2012 г. № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе» разъяснено, что не может быть квалифицирована в качестве рекламы информация, которая хотя и соответствует критериям, установленным пунктом 1 статьи 3 Закона о рекламе, однако обязательна к размещению в силу закона или размещается в силу обычая делового оборота.

Учитывая закрепленную в Законе о защите прав потребителей обязанность размещения определенного перечня информации о хозяйствующем субъекте в месте осуществления им соответствующей деятельности, размещение такой информации осуществляется им самостоятельно безвозмездно, вне зависимости от волеизъявления иных собственников помещений в здании.

Таким образом, фактически в силу закона исключено возмездное размещение на общем имуществе дома лишь информационной вывески, которое необходимо для исполнения публичной обязанности.

С учетом приведенных положений при разрешении споров относительно правомерности размещения конструкции на стене многоквартирного дома, относящейся к общему имуществу собственников помещений, в предмет судебного исследования входит оценка содержания информации на конструкции: является ли она информацией, обязательной к размещению в силу публичных требований закона в интересах защиты прав потребителей, или же рекламой, направленной на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке или иной другой вывеской (объектом), размещенной с использованием общего

имущества дома, установка которой требует заключение договора аренды общего имущества на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

При этом размещение информационных табличек не может быть произвольным, поскольку их вид и размер регламентирован и должен соответствовать требованиям, определенным нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Ссылаясь на положения Закона о рекламе, управляющая компания полагает, что спорная конструкция является рекламной, поскольку адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания потребителей к объекту рекламирования - магазину, использующему коммерческое обозначение, при этом спорная рекламная конструкция не содержит информации, обязательной к размещению с учетом требований Закона о защите прав потребителей. Однако суды признали спорные конструкции вывесками, соответствующими требованиям предъявляемым к информационным вывескам Законом о защите прав потребителей.

Между тем согласно пояснениям управляющей компании Городской Думой города Краснодара принято решение от 22.08.2013 № 52 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар» (далее - Правила благоустройства), в пунктах 19 - 19.2.4 которых содержатся требования к рекламным и информационным конструкциям. При этом в пункте 9.2 указано, что информационные конструкции, установленные с нарушением требований Правил благоустройства, подлежат приведению в соответствие с данными требованиями или демонтажу в установленном порядке.

В настоящее время на территории муниципального образования город Краснодар допускается размещение следующих видов информационных конструкций: информационная вывеска, информационная табличка, информационное объявление, консольная информационная вывеска (пункт 19.2.1 Правил благоустройства).

При этом в соответствии с пунктом 19.2.1.2 Правил благоустройства информационная табличка - информационная конструкция, расположенная на фасаде здания рядом со входом и содержащая информацию об одной или нескольких организациях, расположенных в здании. Максимальная площадь поля информационной таблички должна быть не более 0,2 кв. м. Для групповой информационной таблички площадь поля каждого элемента в группе должна быть не более 0,2 кв. м.

Однако площадь спорных конструкций составляет более 40 кв. м.

Судами соответствие спорных конструкций установленным публичным требованиям по размещению информационных табличек не проверялось.

Таким образом, поскольку собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение не только о размере платы за размещение на общем имуществе (в спорном случае фасаде здания) рекламных конструкций, но и решение о порядке и условиях размещения на возмездных или безвозмездных условиях любых других конструкций, вывесок, оборудования и

т.д., за исключением лишь информационных вывесок, размещение которых обязательно в силу Закона о защите прав потребителей и регламентируется вышеуказанными Правилами благоустройства, о чем собственники помещений в спорном многоквартирном доме в соответствии с протоколом общего внеочередного собрания от 01.06.2020 № 1/2020 приняли решение предоставлять места общего пользования сторонним организациям на возмездной основе посредством заключения договора аренды с управляющей компанией в интересах собственников с обязательным согласованием стоимости с Советом многоквартирного дома, очевидно, что воля собственников при принятии указанного решения однозначно была направлена на предоставление общего имущества сторонним организациям лишь на возмездной основе.

Правовая позиция о возможности пользования общего имущества только на основании решения собственников помещений в доме содержится также в пункте 3 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023)», утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2023, согласно которому действия собственника помещения в многоквартирном доме, выражающиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и в размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования без соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме, противоречат приведенным требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

При таких обстоятельствах заявленные в судебном заседании представителями ООО «Агроторг» доводы о наличии в договоре аренды, заключенном с собственником помещений, условий, предоставляющих ему право на размещение на возмездной основе спорных конструкций являются несостоятельными, поскольку арендные правоотношения между ответчиками по делу не могут регулировать вопросы размещения каких-либо конструкций и оборудования с использованием общего имущества дома.

На момент заключения договора аренды собственник помещения должен был согласовать размещение конструкций с иными собственниками помещений в доме, единоличное принятие такого решения Джигоевой О.П. невозможно в силу принадлежности фасада дома к общей собственности всех собственников помещений в доме. Соблюдение порядка использования фасада дома было необходимым и очевидным как для Джигоевой О.П., так и ее арендатора, поскольку в силу действующего законодательства возникновение соответствующих правоотношений возможно лишь между собственниками помещений либо выступающей от их лица управляющей компанией и лицами, заинтересованными в получении в пользование общего имущества дома. При этом цели использования общего имущества (размещение рекламы, инженерного оборудования, любых возможных конструкций) могут быть различными. Обязанностью лица, изъявившего намерение каким-либо образом использовать общее имущество, является получение соответствующего

согласия собственников помещений в доме, поскольку отсутствие такого согласия влечет для этого лица последствия в виде демонтажа конструкций, как инструмента восстановления нарушенного права собственников помещений в доме.

Таким образом, на основании изложенного судебная коллегия полагает, что выводы судов нельзя признать законными и обоснованными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, при котором следует учесть приведенные в настоящем определении выводы.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.03.2023, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.09.2023 по делу № А32-32373/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова