

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-13294

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-158814/2024

Резолютивная часть определения объявлена 1 апреля 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 7 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Хатыповой Р.А., судей Антоновой М.К., Грачевой И.Л.,

при участии в открытом судебном заседании представителей закрытого акционерного общества «Кафе-Стромынка» (далее – Общество) Дзюбы Н.И. (доверенность от 11 декабря 2025 г.), закрытого акционерного общества «Дом Моды Лены Макашовой» (далее – Дом моды) Макашовой Е.А. (протокол от 29 марта 2023 г.), Майковой Л.Н. (доверенность от 9 июля 2024 г.),

рассмотрев кассационную жалобу Общества на постановление Арбитражного суда Московского округа от 18 сентября 2025 г. по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-158814/2024,

**установила:**

Дом моды обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, в котором просил обязать Общество устранить последствия нарушения права истца и демонтировать с части фасада нежилых помещений Дома моды, расположенных во встроенно-пристроенном здании по адресу: г. Москва, Сокольническая площадь, д. 9, конструкции вывесок, расположенных на верхнем и нижнем ярусах фасада: на верхнем ярусе «ПИВНОЙ THE RIVO РЕСТОРАН», «Д ДИКСИ»; на нижнем ярусе «ВЕЛОЦЕНТР» (6 букв ОЦЕНТР)», «Д ДИКСИ УНИВЕРСАМ» и «ВЕЛОСАЛОН», привести фасад в первоначальное состояние; при неисполнении обязанности по совершению указанных действий признать право Дома моды самостоятельно демонтировать

вывески с последующим взысканием с Общества денежных средств по правилам об изменении способа и порядка исполнения судебного акта.

Суд первой инстанции решением от 15 ноября 2024 г., оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 27 мая 2025 г., отказал в иске.

Суды определениями от 10 декабря 2024 г. и от 24 июня 2025 г. внесли исправления в мотивировочную часть судебных актов.

Окружной суд постановлением от 18 сентября 2025 г. (с учетом внесенных определением от 13 октября 2025 г. исправлений в мотивировочную часть) отменил названные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на существенное нарушение окружным судом норм материального и процессуального права, просит отменить постановление от 18 сентября 2025 г. и оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

Определением от 12 марта 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Хатыповой Р.А. кассационная жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Дом моды в отзыве просит отказать в удовлетворении кассационной жалобы, считая постановление окружного суда законным и обоснованным.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы кассационной жалобы, представители Дома моды возражали против ее удовлетворения по мотивам, изложенным в отзыве.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хатыповой Р.А., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены постановления окружного суда.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Дом моды и Общество являются собственниками нежилых помещений, размещенных во встроено-пристроенном здании, расположенном по адресу: г. Москва, Сокольническая площадь, д. 9, которое является самостоятельным объектом, не связанным с многоквартирным домом (далее – МКД), находящимся по этому

же адресу, что установлено решением арбитражного суда от 26 января 2017 г. по делу № А40-113841/2016.

Предъявляя иск, Дом моды указал, что все нежилые помещения встроенно-пристроенного здания, расположенные на 1, 2 этажах и в подвале, имеют изолированные входные группы, собственники помещений не имеют общих лестниц, вестибюлей, входов в здание; все коммуникации являются автономными; собственники самостоятельно владеют, распоряжаются помещениями и несут расходы по их содержанию. На фасаде, примыкающем к нежилым помещениям истца, расположенным на 1, 2 этажах, ответчик с согласия истца разместил вывески своих арендаторов.

Ссылаясь на необходимость использования указанной части фасада, истец в письмах от 15 сентября, 5 декабря 2023 г. и от 16 апреля 2024 г. сообщил ответчику об отказе от ранее достигнутой договоренности о размещении вывесок, просил демонтировать вывески и кронштейн с фасада, примыкающего к нежилым помещениям Дома моды.

Ответчик в письме от 15 мая 2024 г. заявил об отказе от исполнения требования истца о демонтаже вывесок.

Ввиду неисполнения ответчиком предъявленных требований Дом моды обратился в суд с настоящим иском.

Отказывая в иске, суд первой инстанции, выводы которого поддержал апелляционный суд, применил положения статей 5, 12, 247, 290, 607, 610, 615, 621, 623, 689 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 36, 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и исходил из недоказанности факта нарушения ответчиком права истца на использование общего имущества и противоправности действий ответчика, связанных с использованием фасада здания.

Отменяя принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции сослался на статьи 209, 246, 247, 259<sup>1</sup>, 259<sup>3</sup>, 287<sup>2</sup> ГК РФ, статьи 36, 46 ЖК РФ и посчитал, что суды неполно выяснили обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, нарушили нормы материального и процессуального права.

При этом окружной суд, направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указал суду на необходимость дать правовую квалификацию спорным конструкциям, установить обстоятельства правомерности размещения конструкций на фасаде здания, соблюдения процедуры согласования их размещения с учетом установленного порядка пользования общим имуществом собственниками помещений в здании, наличия (отсутствия) нарушения прав истца.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

Согласно статье 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Исходя из нормы пункта 1 статьи 259<sup>1</sup> ГК РФ под общим имуществом понимается имущество, которое при создании или образовании недвижимых

вещей предназначалось для удовлетворения общих потребностей их собственников, а также имущество, которое в дальнейшем приобретено, создано или образовано для этих целей. Оно принадлежит собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах общей территории, определенной в соответствии с законом, и связанных физически или технологически, на праве общей долевой собственности.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания (пункт 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Как следует из положений статьи 290 ГК РФ и статьи 36 ЖК РФ, к общему имуществу здания, МКД наряду с иными относятся несущие и ненесущие конструкции, в том числе фасад здания - его внешняя, наружная стена.

При этом использование фасада как общего имущества допускается в различных целях: размещение информационных вывесок, рекламных и иных конструкций, какого-либо инженерного оборудования, систем вентиляции.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (пункт 1 статьи 37 ЖК РФ).

Согласно правовому подходу, изложенному 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 МКД предусматривает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в доме, пользоваться общим имуществом единолично без согласия других собственников.

В силу пункта 1 статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Исходя из содержания данной нормы, неправомерное использование одним из участников долевой собственности общего имущества возникает в случае отсутствия соглашения всех участников долевой собственности на пользование общим имуществом либо, если такое согласие не получено, в отсутствие решения суда о порядке использования общего имущества.

Использование ответчиком без соответствующего решения части общего имущества в соответствии с положениями статьи 247 ГК РФ не признается безусловным основанием для удовлетворения заявленных истцом требований, если судом будет установлено, что этот порядок не нарушает права и законные интересы данного лица.

Право собственников помещений - участников общей долевой собственности владеть, пользоваться общим имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам остальных собственников.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, пункт 1 статьи 247 ГК РФ, устанавливающий наряду с иными нормами параграфа 1 главы 16 ГК РФ базовые положения правового регулирования отношений, возникающих по поводу общей собственности, конкретизирует закрепленные в статье 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации гарантии и обеспечивает баланс интересов собственников (определения от 31 марта 2022 г. № 657-О, от 28 июня 2022 г. № 1640-О, от 26 сентября 2024 г. № 2411-О и др.).

В определении от 29 мая 2025 г. № 1376-О Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что предусмотренный пунктом 1 статьи 247 ГК РФ порядок владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, обеспечивает соблюдение интересов всех собственников, а также определяет механизм разрешения в судебном порядке споров между ними при наличии разногласий по данному вопросу. При этом суд, разрешая требование об определении порядка пользования соответствующим имуществом, учитывает фактически сложившийся порядок пользования им, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Суды первой и апелляционной инстанций установили, что между сторонами сложился фактический порядок использования фасада здания, являющегося общим имуществом собственников нежилых помещений; спорные конструкции размещены ответчиком в рамках исторически сложившегося порядка, который длительное время реализовывался всеми собственниками помещений, включая истца, не заявлявшего возражений относительно размещения вывесок в установленных границах и подтверждавшего своим поведением согласие с существующим порядком использования фасада здания.

Суды также исходили из того, что порядок размещения спорных конструкций не является произвольным, а подчинен специальному публично-правовому регулированию, установленному постановлением Правительства Москвы от 25 декабря 2013 г. № 902-ПП «О размещении информационных конструкций в городе Москве»; в 2015 году Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы согласовал дизайн-проект на размещение информационных конструкций (вывесок) на здании.

Указанные обстоятельства и выводы судов подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами.

Таким образом, разрешая спор, суды учли фактически сложившийся между сторонами порядок пользования имуществом - фасадом здания (который при этом может точно не соответствовать долям в праве общей собственности), а также нуждаемость ответчика в использовании этого имущества с учетом конструктивных особенностей здания и реальную возможность совместного пользования с соблюдением баланса интересов собственников.

Само по себе последующее выражение одним из собственников несогласия с тем порядком использования общего имущества, который сложился между участниками общей собственности, длительное время ими соблюдался и фактически реализовывался, не может рассматриваться изолированно, вне оценки поведения такого лица в предшествующий период и без учета правомерных ожиданий иных участников соответствующих правоотношений.

Иное означало бы предоставление одному из участников общей долевой собственности возможности произвольно дестабилизировать сложившийся баланс пользования общим имуществом, игнорируя как фактически сложившиеся отношения между собственниками, так и интересы иных участников общей собственности, которые, полагаясь на длительное отсутствие возражений, организовали реализацию своих прав определенным образом.

При этом, исследовав содержание, назначение и способ размещения спорных конструкций, суды установили, что они не содержат сведений рекламного характера и соответствуют требованиям, предъявляемым к информационным вывескам, размещенным во исполнение Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

При изложенных обстоятельствах суды правомерно отказали в иске.

Вопреки доводам истца расположение спорных вывесок на фасаде непосредственно под окнами принадлежащих ему нежилых помещений не дает права использовать эту часть фасада по своему усмотрению, так как фасад является общим имуществом, порядок использования которого устанавливается собственниками нежилых помещений; истец не вправе претендовать на часть фасада, как на свое личное имущество.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в том числе в определении от 17 февраля 2015 г. № 274-О, статьи 286 - 288 АПК РФ, находясь в системной связи с другими положениями данного Кодекса, регламентирующими производство в суде кассационной инстанции, предоставляют суду кассационной инстанции при проверке судебных актов право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяют ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела. Иное позволяло бы суду кассационной инстанции подменять суды первой и второй инстанций, которые самостоятельно исследуют и оценивают доказательства, устанавливают фактические обстоятельства дела на основе принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства, что недопустимо.

Производство в арбитражном суде кассационной инстанции, предусмотренное главой 35 АПК РФ, направлено на устранение ошибок, допущенных арбитражными судами первой и апелляционной инстанций и выразившихся в нарушении или неправильном применении норм материального либо процессуального права, в том числе вследствие несоответствия выводов судов первой, апелляционной инстанций фактическим обстоятельствам или имеющимся в деле доказательствам.

Статьей 11 ГК РФ закреплено право судебной защиты нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Суды первой и апелляционной инстанций на основании доказательств, представленных сторонами в обоснование требований и возражений, сделали выводы о фактически сложившемся порядке использования фасада здания, являющегося общим имуществом собственников нежилых помещений, по согласованию с истцом, соблюдая требования к размещению информационных конструкций, и о недоказанности факта нарушения ответчиком права истца.

При изложенных обстоятельствах указание окружного суда на необходимость судам дать правовую квалификацию спорным конструкциям, исследовать обстоятельства правомерности их размещения на фасаде здания, соблюдения процедуры согласования размещения конструкций с учетом установленного порядка пользования общим имуществом собственниками помещений в здании, наличия (отсутствия) нарушения прав истца направлено на повторное исследование установленных судами обстоятельств, получивших надлежащую правовую оценку.

Такой подход свидетельствует о том, что суд кассационной инстанции вышел за пределы полномочий, предусмотренных статьей 286 АПК РФ.

Судебная коллегия приходит к выводам о том, что при разрешении спора судом первой инстанции, поддержанным апелляционным судом, правильно применены нормы материального и процессуального права, исследованы все обстоятельства, входившие в предмет доказывания, оценены представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи по правилам главы 7 АПК РФ, в связи с чем у окружного суда не имелось предусмотренных статьями 286 и 288 АПК РФ оснований для отмены судебных актов.

Следовательно, постановление окружного суда от 18 сентября 2025 г. подлежит отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ, как принятое с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции - оставлению в силе.

Вместе с тем Судебная коллегия считает необходимым отметить, что истец не лишен права инициировать созыв общего собрания собственников помещений в здании с целью изменения режима использования общего имущества, в частности фасада здания, установления порядка проведения ремонтных работ и участия собственников в расходах на содержание общего имущества (статьи 44 - 48 ЖК РФ).

Руководствуясь статьями 176, 291<sup>11</sup> - 291<sup>15</sup> АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 18 сентября 2025 г. по делу № А40-158814/2024 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 15 ноября 2024 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 мая 2025 г. по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий судья

Хатыпова Р.А.

Судья

Антонова М.К.

Судья

Грачева И.Л.