



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 31 мая 2024 г. N 302-ЭС22-17603

Дело N А33-12112/2021

Резолютивная часть определения объявлена 21 мая 2024 г.

Полный текст определения изготовлен 31 мая 2024 г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Поповой Г.Г., Якимова А.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кунаковым В.В.,

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Покровский дом" на [решение](#) Арбитражного суда Красноярского края от 07.02.2023, [постановление](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.05.2023 и [постановление](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.10.2023 по делу N А33-12112/2021

по иску общества с ограниченной ответственностью "Покровский дом" к индивидуальному предпринимателю Ермошенко Татьяне Юрьевне о взыскании 333 960 руб. неосновательного обогащения за период с 01.03.2019 по 31.01.2021, а также 6 008,56 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 11.04.2019 по 05.04.2020 и 4 097,03 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 08.01.2021 по 22.04.2021.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью "Покровский дом" - Захаренко О.В.

индивидуальный предприниматель Ермошенко Т.Ю., извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направила, в связи с чем дело рассмотрено в порядке [статьи 291.10](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителя истца, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью "Покровский дом" (далее - общество, управляющая компания) с 22.04.2015 является управляющей компанией в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, д. 35.

В обоснование своего иска управляющая компания указала на наличие установленного собственниками помещений многоквартирного дома порядка передачи общего имущества в пользование.

Так, в соответствии с пунктом 3.2.13 договора управления многоквартирным домом от 28.02.2019, управляющая компания вправе заключать от своего имени в интересах собственников помещений договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды подвальных помещений, помещений относящихся к общедомовому имуществу, крыши и фасада многоквартирного дома, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию радиотехнического и телекоммуникационного оборудования, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 27.02.2019 N 1 (вопрос 5 повестки), управляющая компания уполномочена передавать в пользование общедомовое имущество, в том числе, но не исключительно: крышу; фасад, чердачные и подвальные помещения общего пользования; отдельные части лестничных и межэтажных площадок и коридоров, отдельные части земельного участка иным лицам и собственникам помещений в многоквартирном доме для установки, размещения и эксплуатации: телекоммуникационного и радиотехнического оборудования, рекламных конструкций, кондиционеров, оборудования и конструкций обеспечивающих производственную деятельность в нежилых помещениях, индивидуальных антенн спутникового телевидения, использование общедомового имущества, путем установки дополнительных перегородок, дверных проемов, замковых устройств на дверях в местах общего пользования, на условиях утвержденных решением общего собрания.

Также в соответствии с протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 27.02.2019 N 1 решением общего собрания собственников помещений от 18.02.2019 утверждено приложение N 5 к протоколу от 27.02.2019 N 1 - Условия пользования общим имуществом собственников помещений и иными лицами в многоквартирном доме (далее - Условия пользования).

Из пункта 2.1 Условий пользования следует, что согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам, с соблюдением настоящих условий, передается общедомовое имущество, а именно: крыша, в том числе крыша

встроенно-пристроенных помещений, фасад, ограждающие несущие конструкции, чердачные помещения и технические этажи общего пользования, отдельные части межквартирных лестничных площадок, лестниц и коридоров, колясочные, лифты, лифтовые и иные шахты, мусоросборные камеры, инженерные коммуникации, механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, система видеонаблюдения, иные объекты и оборудование, являющиеся общедомовым имуществом.

В приложении N 1 к Условиям пользования указан примерный размер платы за пользование объектами общедомового имущества в многоквартирном доме.

При проведении 15.01.2018 и 21.12.2020 мероприятий по осмотру жилого фонда управляющей компанией при участии собственников помещений многоквартирного дома установлено, что на фасаде нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, на уровне первого этажа без согласования с управляющей компанией и собственниками помещений, в отсутствие договора на использование общедомового имущества размещены конструкции магазина "Ермак" общей площадью 48,4 кв. м со следующими размерами: 5,63 м x 3,18 м = 17,9 кв. м (настенное панно); 4,32 м x 3,18 м = 13,7 кв. м (настенное панно); 9,55 м x 1,53 м = 14,6 кв. м (каркасная конструкция); 2,45 м x 0,88 м = 2,2 кв. м (каркасная конструкция), которые ввиду нарушений правил размещения, по мнению истца, подлежат демонтажу.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15.11.2020 спорное нежилое помещение в многоквартирном доме N 35, по ул. Дмитрия Мартынова, г. Красноярск принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью "Ермак К". Размещенные на фасаде дома конструкции относятся к магазину "Ермак", хозяйственную деятельность в котором согласно информации на стенде, осуществляет индивидуальный предприниматель Ермошенко Татьяна Юрьевна (далее - предприниматель, ответчик).

Кроме указанного магазина на первом этаже дома имеются иные нежилые помещения, владельцы которых также используют части фасада дома, но на основании заключенных с истцом договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на возмездных условиях с внесением платы.

Ссылаясь на использование ответчиком фасада здания, являющегося общедомовым имуществом, для размещения рекламных конструкций без оформления договорных отношений и соответствующей оплаты, истец обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

При новом рассмотрении дела [решением](#) Арбитражного суда Красноярского края от 07.02.2023, оставленным без изменения [постановлением](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.05.2023 и [постановлением](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.10.2023, в удовлетворении иска отказано.

При этом суды, руководствуясь положениями [статей 1102, 1105](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), [статей 4, 36, 44, 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), исходили из того, что спорная конструкция не является рекламной, информирует о местонахождении магазина ответчика, располагается над входом в помещение, ее размещение имеет своей целью обозначение места входа в занимаемое помещение, где реализуются товары.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций указали, что спорные конструкции размещены непосредственно на фасаде помещения, занимаемого магазином, в котором предпринимателем осуществляется торговая деятельность. Площадь стены фасада, используемая для размещения конструкций, по мнению судов, не относится к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку не обладает необходимым квалифицирующим признаком: обслуживание более чем одного помещения, имеет иное предназначение, не связанное с функцией содержания, обслуживания и доступа к помещениям многоквартирного дома. Также при размещении спорной конструкции ответчиком не задействованы инженерные элементы дома, находящиеся в общей долевой собственности всех собственников помещений в доме, ущерб общей собственности не нанесен, сведения о нарушении каких-либо прав иных собственников помещений дома в материалах дела отсутствуют.

Как указали суды, фактически спорная конструкция ориентирует потребителя о местонахождении, наименовании организации, при этом отсутствие в спорной конструкции сведений об адресе и режиме работы не является основанием для признания данной конструкции рекламой и не соответствующей [Закону](#) о защите прав потребителей. Размещение вывесок подобного содержания является общераспространенной практикой, соответствует сложившимся обычаям делового оборота.

Не согласившись с принятыми по настоящему делу судебными актами, управляющая компания обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, просит их отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Под общим имуществом согласно [пункту 1 статьи 259.1](#) ГК РФ 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.

В соответствии со [статьей 290](#) ГК РФ и [статьей 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.

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](#) 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.

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](#) ЖК РФ).

Согласно [пункту 26](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 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 сосособственников.

В [пунктах 2 и 7](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", также разъяснено, что по соглашению сосособственников 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 сосособственники общего имущества в доме, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством.

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 компанией.

Во исполнение указанных правовых норм управляющей компании собственниками помещений в доме предоставлено право заключать от своего имени в их интересах собственников помещений договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам за плату, как то: холлы, крыша, подвал, фасад дома.

При этом использование фасада дома как общего имущества допускается в различных целях: размещение рекламных и иных конструкций, какого-либо инженерного оборудования, систем вентиляции и кондиционирования с установлением в каждом конкретном случае размера платы за размещение либо указание на возможность бесплатного размещения.

Согласно Приложению N 1 к Условиям пользования общим имуществом собственников

помещений и иными лицами (лица, включая собственников помещений, изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом) в многоквартирном доме, утвержденным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 18.02.2019 размер ежемесячной платы за размещение информационных конструкций, вывесок, баннеров, панно, плакатов, на фасаде дома, в том числе на фасаде встроенно-пристроенного помещения, за исключением парапета встроенно-пристроенного помещения, на входной группе крыльца, относящегося к двум и более встроенно-пристроенных помещений, не принадлежащих одному собственнику, составляет 300 руб. за 1 кв. м.

Между тем суды, разрешая спор, пришли к выводам относительно наличия у ответчика права на бесплатное использование фасада дома для размещения спорных конструкций ввиду их установки в границах помещения предпринимателя и отсутствия оснований для отнесения спорной части фасада дома к общему имуществу. Такой правовой подход противоречит положениям [пункта 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ](#), согласно которому собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

По существу, суды допустили уменьшение объема общего имущества в многоквартирном доме в отсутствие согласия всех собственников помещений, безосновательно предоставив ответчику право безвозмездного пользования частью фасада здания.

Указанный правовой подход судов по настоящему делу противоречит правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в [определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 17.10.2018 N 307-ЭС18-6967](#), 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.

Также являются несостоятельными выводы судов относительно права ответчика на безвозмездное размещение спорной конструкции, имеющей лишь информационный характер, но не отвечающей признакам рекламной конструкции.

В [пункте 1 статьи 9 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей"](#) (далее - Закон о защите прав потребителей) установлена обязанность для всех лиц, осуществляющих реализацию товаров, работ, услуг потребителям, независимо от основания владения помещением (на праве собственности либо аренды) довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы путем размещения указанной информации на вывеске, разместить сведения о государственной регистрации и наименовании зарегистрировавшего органа в наглядной и доступной для потребителя форме.

Таким образом, 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.

Между тем суды не учли, что для разрешения вопроса о наличии обязанности вносить плату

за размещение конструкции, необходимо установить ее характеристики, поскольку без внесения платы предусмотрено размещение только информационных вывесок в соответствии с [Законом](#) о защите прав потребителей в интересах потребителей и неопределенного круга лиц, то есть для исполнения публичной обязанности, установленной законом.

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

Как указывает управляющая компания, [Правилами](#) благоустройства территории города Красноярска, утвержденного решением Красноярского городского совета депутатов от 25.06.2013 N В-378 предусмотрено использование следующих терминов ([пункт 1.2](#)):

- информационные конструкции - объекты благоустройства, не содержащие сведений рекламного характера, выполняющие функцию информирования неопределенного круга лиц и соответствующие требованиям, установленным настоящими [Правилами](#);

- вывеска - информационная конструкция, содержащая сведения об организации, индивидуальном предпринимателе, размещаемая на внешних конструктивных элементах зданий, строений и сооружений (фасадах, остекленных поверхностях оконных проемов, дверях, крышах) в месте фактического нахождения (осуществления деятельности) организации, индивидуального предпринимателя;

- информационная табличка - вывеска, содержащая сведения, доведение которых до потребителя является обязательным в соответствии с федеральным законодательством ([пункт 1.2](#)).

Перечень допускаемых к размещению видов информационных конструкций и табличек, требования к их внешнему виду, количеству и местам размещения установлены подпунктами 2, 6 пункта 5 и приложением ([таблица 2](#)) к постановлению администрации города Красноярска от 19.04.2018 N 268 "Об утверждении Архитектурно-художественного регламента улиц, общественных пространств города Красноярска".

Кроме информационных табличек и конструкций на фасадах зданий вышеуказанным регламентом допускается размещение рекламных конструкций.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 3](#) Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе" (далее - Закон о рекламе) рекламой признается информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке. Объект рекламирования - товар, средство его индивидуализации, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие (в том числе спортивное соревнование, концерт, конкурс, фестиваль, основанные на риске игры, пари), на привлечение внимания к которым направлена реклама.

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 [ЖК РФ](#).

Таким образом, предоставление в пользование общего имущества в многоквартирном доме при установке и эксплуатации рекламных конструкций осуществляется исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений.

Между тем 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, систем вентиляции и т.д.

Как установили суды, собственники помещений в спорном многоквартирном доме в соответствии с протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 27.02.2019 N 1 приняли решение об утверждении условий пользования общим имуществом собственников помещений и иными лицами.

При этом в указанных Условиях пользования поименованы категории лиц, которым возможно предоставление в пользование общего имущества: иные лица основного вида - непосредственно собственники, изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом для личных и бытовых нужд, а также иные лица дополнительного вида - все лица, включая собственников жилых и нежилых помещений изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом в предпринимательских и производственных целях.

Таким образом, основные категории возможных пользователей общим имуществом определены собственниками помещений в доме исходя из целей использования общего имущества.

Также Условиями пользования определен порядок передачи общедомового имущества в пользование иным лицам посредством подачи ими соответствующего заявления, содержание которого доводится управляющей компанией до сведения Совета дома и согласовывается с ним. По результатам указанной процедуры принимается решение о предоставлении общедомового имущества в пользование заявителю или об отказе в его предоставлении, а также об определении размера платы либо возможности безвозмездного предоставления (раздел III Условия предоставления).

В разделе V Условия пользования и приложении N 1 к ним урегулированы вопросы определения размера платы за пользование общедомовым имуществом. При этом предоставление общего имущества для личных и бытовых нужд осуществляется без оплаты, тогда как пользование в предпринимательских и производственных целях допускается исключительно на условиях срочности и платности путем заключения договора о пользовании по результатам согласования управляющей компанией с Советом дома возможности его заключения (пункты 5.1, 5.2 Условия пользования).

Таким образом, собственники помещений установили дифференцированный размер платы за пользование общим имуществом, предоставив право безвозмездного пользования общим имуществом для личных и бытовых нужд, но в любом случае только с соблюдением процедуры предварительного согласования.

Правовая позиция о возможности пользования общим имуществом только на основании решения собственников помещений в доме содержится в [пункте 3 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 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, что не было учтено судом кассационной инстанции.

Между тем суды не исследовали вопрос правомерности размещения спорной конструкции на фасаде многоквартирного дома, соблюдения ответчиком процедуры согласования пользования общим имуществом.

Также судами не учтено, что собственниками помещений в доме принято решение о предоставлении общего имущества в пользование в предпринимательских целях исключительно за плату, но с указанием о ее ориентировочном размере и с возможностью принятия Советом многоквартирного дома решения об изменении платы по действующим договорам и уменьшении платы при внесении предварительных платежей за последующие периоды.

Как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в [определении](#) от 12.03.2024 N 554-О, собственники помещений в многоквартирном доме вправе использовать его фасад для размещения рекламы с учетом порядка пользования данным имуществом, установленного решениями их общего собрания, и по смыслу [статьи 615 ГК Российской Федерации](#) и [части 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) они могут передать это право арендаторам и субарендаторам, если иное не предусмотрено решением общего собрания.

Арендаторы и субарендаторы, исходя из нормы [пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) в ее буквальном прочтении, должны рассматриваться как упомянутые в данной [норме](#) "иные лица", которые, будучи заинтересованы в использовании фасада как части общего имущества в доме не по прямому назначению, должны получить на это согласие. При этом у общего собрания собственников помещений в доме имеется возможность принять решение о пользовании их общим имуществом и определить размер платы за это, когда имущество используется для установки и эксплуатации другими лицами рекламных конструкций, но не в случае размещения информации в соответствии с предписаниями [Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей"](#). Договоры же на установку и эксплуатацию рекламных конструкций упомянуты в [пункте 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) не в качестве абстрактного примера, но как ориентир для правоприменителя в ситуации, когда общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению принимает решение об использовании общего имущества, каковое использование, как правило, связано с получением дохода. По смыслу данной [нормы](#) принятие решения общего собрания возможно, когда перед ним ставится вопрос о размещении рекламных конструкций, 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.

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. И хотя в федеральном законодательстве не закреплены требования к форме и содержанию вывески, данные вопросы могут быть разрешены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (имея в виду цель обеспечить права и законные интересы всех сосособственников) самостоятельно с учетом законодательства субъектов Российской Федерации и нормативных правовых актов местного самоуправления, архитектурных, исторических и прочих особенностей дома. При этом все разногласия, возникшие между собственником нежилого помещения, арендатором, субарендатором и другими собственниками, должны решаться в установленном законом порядке.

Таким образом, выводы судов по настоящему делу 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 подлежат отмене на основании [части 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении судам надлежит установить обстоятельства правомерности размещения спорной конструкции на фасаде многоквартирного дома, соблюдения ответчиком процедуры согласования ее размещения, наличия оснований для внесения платежей, а также нарушения прав собственников помещений или управляющей компании, действующей в их интересах, в связи с установкой конструкции в отсутствие соответствующей платы.

Руководствуясь [статьями 176, 291.11 - 291.15](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[решение](#) Арбитражного суда Красноярского края от 07.02.2023, [постановление](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.05.2023, [постановление](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.10.2023 по делу N А33-12112/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского 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
А.А.ЯКИМОВ
