



---

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 26 июня 2018 г. N 41-КГ18-13

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н., Момотова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Омельянюк Людмилы Евдокимовны, Кондратьевой Зинаиды Федоровны к обществу с ограниченной ответственностью "Ассоциация застройщиков" о возложении обязанности демонтировать вывеску и козырек, устранить повреждения в балконном ограждении и кирпичной кладке, а также крепежные элементы,

по кассационной жалобе Омельянюк Людмилы Евдокимовны и Кондратьевой Зинаиды Федоровны на решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 20 марта 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 июля 2017 г., заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В.,

установила:

Омельянюк Л.Е. и Кондратьева З.Ф. обратились в суд с иском к ООО "Ассоциация застройщиков" о возложении обязанности демонтировать вывеску и козырек, расположенные на фасаде многоквартирного дома по адресу: <...>, устранить повреждения в балконном ограждении и кирпичной кладке, устранить крепежные элементы конструкции.

В обоснование требований истцы указали, что они являются собственниками квартир, расположенных в вышеуказанном многоквартирном доме. С внешней стороны принадлежащих истцам квартир на фасаде дома ответчиком размещена вывеска, препятствующая эксплуатации этих квартир, способствующая доступу в них посторонних лиц, а также создающая угрозу скопления осадков и мусора. При этом согласия собственников помещений многоквартирного дома на размещение данной вывески ответчиком получено не было.

Решением Таганрогского городского суда Ростовской области от 20 марта 2017 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 июля 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Омельянюк Л.Е. и Кондратьевой З.Ф. поставлен вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 мая 2018 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 июля 2017 г.



В соответствии со [статьей 387](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что истцы являются собственниками квартир, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Ростовская область, <...>.

Ответчиком с внешней стороны принадлежащих истцам квартир размещена вывеска, закрепленная на несущей стене многоквартирного дома.

Согласия собственников помещений многоквартирного дома на размещение названной вывески ответчиком получено не было.

В соответствии с выводами, содержащимся в заключении судебной строительно-технической экспертизы, данная вывеска не влияет на техническое состояние и кладку несущей стены дома, находится в исправном техническом состоянии, а также не создает доступ посторонних лиц в принадлежащие истцам квартиры, но способствует такому доступу.

Кроме того, из названного заключения судебной экспертизы и показаний эксперта следует, что на закрепленной ответчиком конструкции скапливаются отходы, а также имеется возможность скопления осадков.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что согласие собственников помещений в многоквартирном доме на размещение каких-либо конструкций на фасаде этого дома необходимо только в случае, если такие конструкции носят рекламный характер. Суды указали, что поскольку размещенная ответчиком вывеска не является рекламной конструкцией и не содержит сведений, отнесенных к предмету регулирования законодательства о рекламе, то для размещения этой вывески согласия собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального и процессуального права.

Согласно [пункту 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.

[Подпунктом 3 пункта 2 статьи 44](#) названного кодекса к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено 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.



Из приведенных правовых норм следует, что передача в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома допускается только по решению общего собрания собственников помещений такого дома, независимо от того, передается ли общее имущество для установки рекламных конструкций или для других целей.

Это не было учтено судами первой и апелляционной инстанций, указавшими, что передача в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома для размещения каких-либо конструкций требуется только в случае, если такие конструкции носят рекламный характер.

[Пунктом 3 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома. Как установлено судом, на несущей стене многоквартирного дома ответчиком закреплена вывеска.

Судом также установлено, что согласие собственников помещений многоквартирного дома на размещение данной вывески ответчиком получено не было.

При таких обстоятельствах судам следовало дать правовую оценку действиям ответчика по использованию общего имущества многоквартирного дома без согласия собственников помещений этого дома.

Однако это не было сделано судами первой и апелляционной инстанций.

Кроме того, в нарушение [статьи 196](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды не дали какой-либо оценки выводам судебной строительно-технической экспертизы о том, что размещенная ответчиком вывеска способствует доступу посторонних лиц в принадлежащие истцам жилые помещения, создает угрозу скопления осадков и мусора.

Исходя из изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при рассмотрении настоящего дела судами допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно [части 1 статьи 327](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных [главой 39](#) данного кодекса. Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции").

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства ([статья 6.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 июля 2017 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и принять судебное постановление в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь [статьями 387, 388, 390](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации



---

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 июля 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.