

# КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
от 12 марта 2024 г. N 554-О

## ОБ ОТКАЗЕ В ПРИНЯТИИ К РАССМОТРЕНИЮ ЖАЛОБЫ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЦВИЛЛИНГА, 36" НА НАРУШЕНИЕ ЕГО КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ПУНКТОМ 3 ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 44 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д. Зорькина, судей А.Ю. Бушева, Л.М. Жарковой, С.М. Казанцева, С.Д. Князева, А.Н. Кокотова, Л.О. Красавчиковой, М.Б. Лобова, С.П. Маврина, Н.В. Мельникова, В.А. Сивицкого,

заслушав заключение судьи С.М. Казанцева, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" предварительное изучение жалобы товарищества собственников недвижимости "Цвиллинга, 36",

установил:

1. Согласно пункту 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании их общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для таких предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Будучи субарендатором нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности одному из собственников помещений в многоквартирном доме, общество с ограниченной ответственностью "ЖРЭУ-1" 27 июля 2018 года установило на фасаде дома (на входной группе подъезда, откуда осуществляется вход в арендуемое помещение) вывеску со своим наименованием и графиком работы - без согласия общего собрания собственников помещений в доме и без какой-либо оплаты. Полагая, что вывеска размещена самовольно, в нарушение решения общего собрания собственников помещений в доме о введении платы за пользование их общим имуществом в размере пятисот рублей в месяц за квадратный метр (протокол от 28 декабря 2017 года), созданное в доме товарищество собственников недвижимости "Цвиллинга, 36" (далее также - товарищество) направило в адрес общества досудебную претензию. Поскольку требование товарищества не было исполнено добровольно, оно обратилось в суд с иском к обществу об обязанности устранить препятствия в пользовании общим имуществом собственников помещений в доме путем демонтажа вывески за счет общества, о взыскании суммы неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 17 316 рублей и 194 рублей. Решением Арбитражного суда Челябинской области от 2 декабря 2022 года иск был удовлетворен.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 апреля 2023 года решение суда первой инстанции отменено. Указано, что установка вывески с обязательной в соответствии с действующим законодательством информацией, не являющейся средством наружной рекламы, не требует разрешения товарищества. Кроме того, отклонен довод товарищества о том, что пользование фасадом дома в любом случае является платным. Ссылаясь на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18 ноября 2014 года N 303-ЭС14-395, суд апелляционной инстанции указал, что, размещая такую информацию, субъект права исполняет публичную обязанность в интересах неограниченного круга лиц, а потому взимание с него платы ни Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", ни Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрено и он не может быть признан на основании главы 60 ГК Российской Федерации обогатившимся за чужой счет. С этим согласился Арбитражный суд Уральского округа в постановлении от 19 июля 2023 года,

дополнительно отметив, что истец не представил доказательств нарушения размещением спорной вывески прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 октября 2023 года в передаче кассационной жалобы товарищества для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам данного суда отказано.

Как полагает товарищество, пункт 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации противоречит статье 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой допускает, что третьи лица, у которых в силу закона возникла потребность использовать фасад многоквартирного дома, вправе использовать его без разрешения товарищества собственников недвижимости в этом доме на безвозмездной основе.

2. Согласно статье 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими. Как подчеркивал Конституционный Суд Российской Федерации, принципы неприкосновенности собственности и свободы договора предполагают равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства в частные дела. Этим обусловлена не только свобода владения, пользования и распоряжения имуществом, но и необходимость соотносить принадлежащее лицу право собственности с правами и свободами других лиц. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам, а также не нарушают права и законные интересы других лиц (постановления от 22 апреля 2011 года N 5-П, от 14 мая 2012 года N 11-П, от 18 апреля 2023 года N 18-П и др.).

Так, собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом в доме наряду с собственниками других помещений, если иной порядок не определен решением собственников помещений или законом (пункт 1 статьи 259.3 ГК Российской Федерации и часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). Устанавливая компетенцию общего собрания собственников помещений в доме по вопросу передачи их общего имущества в пользование иным лицам, пункт 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации обеспечивает баланс интересов всех таких собственников (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 29 мая 2018 года N 1208-О, от 23 апреля 2020 года N 892-О и от 25 марта 2021 года N 493-О).

В соответствии со статьей 290 ГК Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу в многоквартирном доме, принадлежащему собственникам помещений в нем на праве общей долевой собственности, наряду с иным относятся несущие и ненесущие конструкции, т.е. стены дома; под фасадом понимается внешняя, наружная стена дома. В силу пункта 26 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2021), утвержденного его Президиумом 7 апреля 2021 года, 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. Из разъяснений же, изложенных 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", следует, 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.

Тем самым 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.

3. Вместе с тем в соответствии с Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" потребители имеют право на приобретение товаров, работ, услуг надлежащего качества и безопасных для их жизни, здоровья и имущества, а равно право на получение информации о товарах, работах, услугах и об их изготовителях, исполнителях, продавцах. В силу пункта 1 статьи 8 и пункта 1 статьи 9 того же Закона изготовитель, исполнитель, продавец обязаны довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы, а продавец и исполнитель размещают данную информацию на вывеске. Нарушение же права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемых товаре, работе, услуге, о лице, которое занимается их реализацией, и о режиме его работы влечет предусмотренную законом ответственность.

Ни по буквальному смыслу действующего регулирования, ни по смыслу, который придается соответствующим нормам правоприменительной практикой, информация, размещаемая на вывеске, не является рекламой. Это было отмечено еще в пункте 18 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 декабря 1998 года N 37 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе", согласно которому указание юридическим лицом своего наименования (фирменного наименования) на вывеске в месте нахождения, а также иных сведений, распространение которых по форме и содержанию является для юридического лица обязательным на основании закона, не относится к рекламной информации независимо от манеры их исполнения на вывеске. В названном выше определении от 18 ноября 2014 года N 303-ЭС14-395 Верховный Суд Российской Федерации заключил на основе системного анализа норм права, что реклама, которая отвечает ее дефиниции в пункте 1 статьи 3 Федерального закона от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе" и целью которой служит формирование или поддержание интереса к объекту рекламирования и его продвижение на рынке, а также иные информационные конструкции размещаются на фасаде многоквартирного дома по инициативе и волеизъявлению заинтересованных в этом лиц, но сведения, прямо предусмотренные Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей", размещаются в силу его требований. У общего собрания собственников помещений в доме, как указал Верховный Суд Российской Федерации, 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".

Таким образом, положения Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федерального закона "О рекламе" подтверждают, что существующий порядок размещения рекламы принципиально отличается от порядка размещения информационной вывески. 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.

Размещение информационной вывески обусловлено нормами Закона Российской Федерации

"О защите прав потребителей", а потому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе препятствовать в таком размещении лицу, эксплуатирующему помещение в доме, независимо от того, на каком праве (собственности, аренды и т.д.) оно владеет и пользуется этим помещением. Для размещения такого рода вывески и для ее эксплуатации на безвозмездной основе решение общего собрания не требуется. В противном случае реализация собственником или иным лицом своего права на принадлежащее ему имущество, а также использование нежилого помещения по прямому назначению - для ведения предпринимательской и иной не запрещенной законом деятельности - необоснованно ставились бы в зависимость от воли (желания) иных собственников общего имущества в многоквартирном доме. Исключение необходимости принятия общим собранием решения о пользовании общим имуществом и об определении размера соответствующей платы в случае установки и эксплуатации собственниками, арендаторами и иными лицами вывески, потребность в которой диктуют положения закона, не свидетельствует о нарушении конституционных прав собственников общего имущества в многоквартирном доме.

4. 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 собственников) 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.

5. Следовательно, пункт 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации - в системе правового регулирования и по смыслу, придаваемому ему правоприменительной практикой, - не может рассматриваться как нарушающий конституционные права товарищества собственников недвижимости "Цвиллинга, 36" в обозначенном в жалобе аспекте, поскольку он не затрагивает права собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе право пользования фасадом дома, при размещении вывески арендатором или субарендатором помещения в доме, установка которой с указанием необходимых сведений обусловлена положениями действующего законодательства.

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

определил:

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы товарищества собственников недвижимости "Цвиллинга, 36", поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", в соответствии с которыми жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

Председатель

Конституционного Суда  
Российской Федерации  
В.Д.ЗОРЬКИН

---