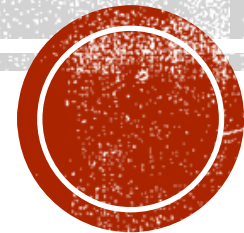


РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ НА ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Правовое управление Администрации Северодвинска

31 марта 2026 года



ПОНЯТИЕ «ВЫВЕСКА»

- Российское законодательство не содержит понятия «вывеска», вместе с тем, исходя из некоторых правовых норм и сложившейся судебной практики Верховного Суда Российской Федерации и арбитражного суда кассационной инстанции по Северо-Западному округу, можно сделать однозначный вывод, что под данным термином понимается.
- В соответствии с частью 1 статьи 9 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан разместить **фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы на вывеске**. Размещение иной информации или части указанной информации на вывеске не предусмотрено!
- При этом часть 1 статьи 10.1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» четко оговаривает, что вывеска – это **вид** средства размещения информации наряду с надписями, указателями, внешними поверхностями, информационными табличками, информационными знаками, конструкциями, сооружениями, техническими приспособлениями и другими носителями, предназначенными для распространения информации, за исключением рекламных конструкций.

ПОНЯТИЕ «ВЫВЕСКА»

- В понимании российского законодательства вывеска – это самостоятельный вид средства размещения информации, исчерпывающее содержание которого приведено в части 1 статьи 9 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»

- На вывеске возможно размещение только следующей информации:

фирменное наименование (наименование) организации

место ее нахождения (адрес)

режим ее работы

- При этом на вывеске должна размещаться только вся указанная информация, а не ее отдельная часть. Это требование закона.

ПОНЯТИЕ «ВЫВЕСКА»

- В свежем постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.03.2026 № Ф07-86/2026 указано: «Поскольку в Законе N 2300-1 закреплена 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».
- Таким образом позиция арбитражного суда кассационной инстанции также сводится к тому, что вывеска может содержать только конкретную информацию, предусмотренную законом. Данные выводы подтверждаются постановлениями Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.02.2026 № Ф07-14909/2025, от 03.12.2025 № Ф07-10260/2025, от 15.10.2025 № Ф07-8575/2025 и многими другими.

ПОНЯТИЕ «ВЫВЕСКА»

- Все приведенные позиции арбитражного суда кассационной инстанции основаны на правовой позиции, сформулированной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.11.2014 № 303-ЭС14-395, согласно которой в случае размещения информации в соответствии с требованиями Закона о защите прав потребителей» принятие решения на общем собрании собственников помещений не требуется, поскольку размещая такую информация в соответствии с требованиями данного Закона продавец (исполнитель) выполняет публичную обязанность в интересах неограниченного круга лиц.
- Приведенная позиция Верховного Суда Российской Федерации, сформулированная почти 12 лет назад, является защитой права бизнеса на безвозмездное размещение вывески при использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ИНФОРМАЦИОННАЯ КОНСТРУКЦИЯ

- Вернемся к уже приведенной норме части 1 статьи 10.1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», предусматривающей среди иных видов средств размещения информации **надписи, указатели, внешние поверхности, информационные таблички, информационные знаки, конструкции, сооружения, технические приспособления и другие носители, предназначенные для распространения информации, за исключением рекламных конструкций.**
- В отличие от вывесок их наличие в соответствии с российским законодательством **не является обязательным.**
- Данное обстоятельство объясняется тем, что для размещения вывесок не требуется согласия (разрешения) собственников помещений в многоквартирном доме.

ФАСАД – ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- Данное обстоятельство необходимо чётко уяснить. Оно основано на нормах российского законодательства, которые будут приведены ниже.
- В соответствии с пунктом 1 статьи 259.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

ФАСАД – ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- Из положений статьи 290 ГК РФ и статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что 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.
- 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.

ФАСАД – ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- 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.

ФАСАД – ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- Указанная позиция подтверждается сформировавшейся судебной практикой Арбитражного суда Северо-Западного округа, которая уже приводилась выше, в том числе касающейся непосредственно города Северодвинска:
- Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.05.2025 № Ф07-3596/2025 содержит следующие выводы:
 - 1) В соответствии со статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

ФАСАД – ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

2) Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ пункту 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

3) В соответствии с частью 2 названной статьи собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных этим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

ФАСАД – ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

4) Как следует из части 4 статьи 36 ЖК РФ, 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, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников.

5) В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ КОНСТРУКЦИИ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ВЫВЕСКОЙ, НА ФАСАДЕ МКД

Главные выводы, которые делаются во всех постановлениях арбитражного суда кассационной инстанции по Северо-Западному округу:

- к вывескам относятся только те средства размещения информации, которые содержат исключительно информацию, предусмотренную частью 1 статьи 9 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»;
- размещение с использованием общего имущества дома иных конструкций, в том числе не содержащих рекламной информации, но не подпадающих под понятие вывески, допускается только с согласия собственников помещений такого дома;

РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ КОНСТРУКЦИИ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ВЫВЕСКОЙ, НА ФАСАДЕ МКД

Главные выводы, которые делаются во всех постановлениях арбитражного суда кассационной инстанции по Северо-Западному округу:

- размер спорной конструкции превышает разумные для вывески размеры, характер и место размещения конструкции (над уровнем первого этажа), манера исполнения, наличие вывески, содержащей необходимую информацию об организации, непосредственно у входной двери в помещение, свидетельствуют, что спорные конструкции не относятся к вывескам, без размещения которых деятельность могла бы считаться незаконной и нарушающей требования Закона № 2300-1.

ЧЕМ ОПАСНО РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ КОНСТРУКЦИИ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ВЫВЕСКОЙ, НА ФАСАДЕ МКД БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ (СОГЛАСИЯ) СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД?

- Согласно пункту 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 (в редакции от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение, а пунктом 49 предусмотрено, что в силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.