**ИНФОРМАЦИЯ**

для размещения в СМИ на тему: «Если реклама размещена на «нежилом» фасаде многоквартирного без согласия общего собрания собственников, жильцы вправе требовать ее демонтажа и выплаты неосновательного обогащения»

К такому выводу пришел Верховный Суд Российской Федерации, изложив свою позицию в определении от 23.08.2019 № 303-ЭС19-13633.

Так, размещение рекламной вывески на фасаде пристроенного к многоквартирному дома (далее – МКД) магазина без согласия собственников помещений МКД влечет необходимость выплаты собственникам неосновательного обогащения в размере, рассчитанном по решению общего собрания собственников (далее – ОСС) о плате за размещение рекламы на доме.

К такому решению пришел суд, рассматривая спор между ТСЖ (управляет спорным МКД) и магазином, который арендует коммерческое помещение в МКД. Причем все эти коммерческие помещения находятся во встроенно-пристроенной части МКД.

Спорная вывеска – с наименованием мебельного бренда – была установлена магазином на «своем», «нежилом» фасаде, над окнами второго этажа арендованных нежилых помещений.

Благодаря этому обстоятельству дело было даже выиграно магазином в первой инстанции – суд отказал ТСЖ в демонтаже вывески и во взыскании неосновательного обогащения, потому что:

- МКД имеет нежилую пристройку, которая имеет фасад, отличный от стен жилого дома;

- спорная вывеска расположена на фасаде нежилой пристройки к жилому дому;

- непосредственно в пристройке жилые помещения отсутствуют;

- на всем фасаде пристройки к зданию размещено множество вывесок различного характера;

- размещение спорной конструкции именно такого размера и именно таким образом не причинило неудобства жителям МКД;

- при размещении вывесок ответчиком не задействованы инженерные элементы дома, находящиеся в общей долевой собственности всех собственников помещений в этом доме, не нанесен ущерб общедомовой собственности, не нарушена целостность фасада дома;

- информация на спорной вывеске представляет собой сведения о виде деятельности организации в целях доведения этой информации до потребителей. В них нет ни конкретных указаний на товар (работы, услуги), ни на условия их приобретения или использования, иных данных, что позволило бы квалифицировать такую информацию в качестве рекламной.

Однако суды всех вышестоящих инстанций рассуждали иначе:

- спорная вывеска является именно рекламной, так как, во-первых, «нерекламные» вывески с информацией для потребителей согласно местным правилам благоустройства должны располагаться у входа или на входных дверях в здание, помещение, а их допустимый размер составляет не более 60 см на 40 см. Спорная же вывеска имеет размеры 0,9 м на 6 м и расположена вовсе не у входа, а на фасаде, над окнами. Наконец, она не содержит всех необходимых сведений, предусмотренных [Законом](http://garant-01.op.ru/#/document/10106035/entry/0)о защите прав потребителей, в том числе сведения о режиме работы и организационной форме,

- в силу [п. 5 ст. 19](http://garant-01.op.ru/#/document/12145525/entry/1905)Закона о рекламе установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция. А если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД, заключение упомянутого договора возможно только при наличии согласия собственников помещений в МКД, полученного в порядке, установленном ЖК РФ;

- согласно [ст. 36](http://garant-01.op.ru/#/document/12138291/entry/36)ЖК РФ собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, в том числе ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

- в соответствии с технической и разрешительной документацией на здание МКД фасадная часть жилой и административной части дома входят в состав общего имущества собственников помещений,

- объекты общего имущества в МКД могут быть переданы – по [решению](http://garant-01.op.ru/#/document/12138291/entry/44023) собственников помещений, принятому на общем собрании (ОСС), - в пользование иным лицам;

- общим собранием собственников спорного МКД принято решение о взимании платы за использование общего имущества для размещения рекламных конструкций и вывесок в размере 500 руб. в месяц за один кв.м. и поручении председателю правления заключить договоры на пользование общим имуществом собственников МКД;

- ТСЖ неоднократно письменно обращалось к рекламодателю с предложением о заключении соответствующего договора и с претензией о необходимости демонтажа конструкции, однако рекламодатель проигнорировал эти обращения;

- в соответствии с положениями [ст. 304](http://garant-01.op.ru/#/document/10164072/entry/304) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения;

- следовательно, имеются основания для обязании собственника рекламной конструкции осуществить ее демонтаж, а также уплатить плату за ее размещение на основании утвержденных собственниками ставок за размещение рекламных конструкций исходя из площади размещенной на фасаде конструкции.

Верховный Суд Российской Федерации отказался передавать дело на пересмотр в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, отметив, что реклама размещена ответчиком на фасаде МКД в отсутствие согласия собственников помещений и заключения соответствующего договора, а стало быть, размещена незаконно.

Старший помощник прокурора

Нижнегорского района Р.В. Гук