

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

21 апреля 2026 г.

Правомерные ожидания сторон при использовании общего имущества

[Определение СКЭС Верховного Суда РФ от 07.04.2026 № 305-ЭС25-13294 по делу № А40-158814/2024](#)

I. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА. ПОЗИЦИЯ НИЖЕСТОЯЩИХ СУДОВ

ЗАО «Кафе-Стромынка» (далее – Общество, Ответчик) с согласия ЗАО «Дом моды Лены Макашовой» (далее – Дом моды, Истец) разместило вывески своих арендаторов на фасаде здания, примыкающем к нежилым помещениям Истца.

Позже, ссылаясь на необходимость использования фасада, Истец сообщил Ответчику об отказе от ранее достигнутой договоренности и просил демонтировать вывески.

Ввиду неисполнения его требований, Дом моды обратился в суд с требованиями к Обществу:

- об обязанности демонтировать вывески с части фасада нежилых помещений Истца;
- о приведении фасада в первоначальное состояние или признании права Истца на самостоятельный демонтаж вывесок с последующим взысканием с Общества произведенных затрат (при самостоятельном неисполнении данной обязанности).

Суды первой и апелляционной инстанции отказали в удовлетворении заявленных требований, указав, что Истцом не доказан факт нарушения Ответчиком его права на использование общего имущества и противоправность действий последнего, связанная с использованием фасада здания.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил, направил дело на новое рассмотрение, указав на необходимость дачи судами правовой квалификации спорных конструкций; установлении обстоятельств их размещения на фасаде здания; соблюдения процедуры согласования размещения конструкций с учётом установленного

¹ Материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

порядка пользования общим имуществом собственниками помещений в здании; наличия (отсутствия) нарушения прав истца.

II. ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

Верховный Суд РФ не согласился с позицией суда кассационной инстанции, указав следующее.

Сложившийся и длительное время соблюдаемый порядок использования общего имущества между участниками правоотношений позволил Ответчику, полагаясь на поведение Истца, организовать реализацию своих прав определенным образом. Игнорирование правомерных и обоснованных ожиданий Ответчика будет означать предоставление Истцу возможности произвольно дестабилизировать сложившийся баланс пользования общим имуществом.

Кроме того, порядок размещения спорных конструкций не является произвольным, а подчинен специальному публично-правовому регулированию². В 2015 году Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы согласовал дизайн-проект на размещение информационных конструкций (вывесок) на здании. Расположение спорных вывесок на фасаде непосредственно под окнами помещений Истца не даёт ему права использовать эту часть фасада по своему усмотрению, так как фасад является не личным, а общим имуществом, порядок использования которого устанавливается собственниками нежилых помещений.

III. ВЫВОДЫ

Верховный Суд РФ указал на недопустимость поощрения противоречивого поведения участников гражданских правоотношений во избежание дестабилизации гражданского оборота и нарушения прав добросовестных участников правоотношений, а также уделил внимание ряду важных вопросов о порядке использования общего имущества участниками долевой собственности:

- к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества подлежат применению по аналогии нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289, 290 ГК РФ;
- неправомерное использование одним из участников долевой собственности общего имущества возникает в случае:
 - отсутствия соглашения всех участников долевой собственности на пользование общим имуществом;
 - отсутствия решения суда о порядке использования общего имущества (отсутствие такового не является безусловным основанием для удовлетворения требований о прекращении неправомерного использования общего имущества);
- в круг обстоятельств, подлежащих установлению при разрешении споров об определении порядка владения и пользования долевым имуществом, входят:
 - фактически сложившийся порядок пользования спорным имуществом;
 - нуждаемость каждого из сособственников в имуществе;
 - реальная возможность совместного пользования имуществом³.

Помимо прочего, отметим неправильный выбор способ защиты нарушенных прав. Разрешение на использование общего имущества для размещения спорных

² Постановление Правительства Москвы от 25 декабря 2013 г. № 902-ПП «О размещении информационных конструкций в городе Москве».

³ п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

конструкций, длительное бездействие в форме не оспаривания правомерности использования имущества лишило Истца возможности требовать определения порядка использования общего имущества. В тоже время, поскольку Ответчик осуществляет сдачу общего имущества в аренду, Истец может претендовать на часть дохода, получаемого Обществом как арендодателем, в связи с чем, не лишен права обратиться в суд с требованием о взыскании в свою пользу части дохода, получаемого Обществом.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Александр Личман

Советник практики «Энергетика и природные ресурсы», адвокат

a.lichman@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34 90 08



Александра Красовская

Юрист практики «Энергетика и природные ресурсы», адвокат

a.krasovskaya@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34 90 08