

# РЕКЛАМА

## НА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ:

### ЧТО ДОЛЖНЫ ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКИ

**В конце сентября 2009 года вступил в силу Федеральный закон от 27.09.2009 г. № 228-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 19 Федерального закона «О рекламе». Внесенные в соответствии с этим законом изменения определяют права собственников помещений в многоквартирных домах в вопросах размещения рекламной продукции на таких зданиях. О том, что необходимо знать собственникам, чтобы иметь возможность получать реальные доходы от размещения рекламы на многоквартирном доме, рассказывает консультант по вопросам ЖКХ Орловского городского Совета народных депутатов Алексей Евгеньевич БРУНЕЛЕВСКИЙ.**

#### КАК БЫЛО

До внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — кодекс) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее собрание) относилось в том числе принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Эта норма носила, по сути, декларативный характер — общее собрание могло принять, например, решение: передать часть внешней стены дома со стороны улицы Хотынецкой общей площадью 100 (сто) квадратных метров во временное, сроком на 1 (один) год, пользование ООО «Белоснежка» и ОАО «Чернобурка». При этом, согласно протоколу общего собрания, получалось: собственники квартир, якобы согласившись передать коммерсантам часть стены, «забыли» установить, кому же достанется прибыль (потому что их мнения никто не спрашивал).

Ранее договоры либо контракты на размещение на домах средств наружной рекламы (настенных или крышных щитов, стендов, плакатов, транспарантов, перетяжек, электронных табло, объявлений) порой заключали различные органы — администрация города Орла, управляющие организации, ТСЖ, ЖСК и т. д. При этом в любом случае разрешение администрации города Орла было обязательным.

В этих договорах должны были быть определены и размер платы за размещение рекламы, и срок ее размещения, и получатель денежных средств.

Конечно, реклама зачастую размещалась вообще без чье-либо разрешения — объявления различного характера о товарах и услугах заполнили двери практически всех подъездов многоквартирных домов. За совершение подобного вне официально установленных мест Законом Орловской области от 4 февраля 2003 года № 304-ОЗ «Об ответственности за административные правонарушения» предусмотрены весьма серьезные размеры штрафов: для граждан — 4—5 тысяч рублей, для должностных лиц — 10—15 тысяч рублей, для юридических лиц — 20 — 25 тысяч рублей (статья 11.10).

Но и в установленных местах тоже нужно соблюдать нормы закона. По Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (статья 14.3) штрафы за нарушение законодательства о рекламе таковы:

для граждан — 2 — 2,5 тысячи рублей, для должностных лиц — 4—20 тысяч рублей, для юридических лиц — 40 — 500 тысяч рублей.

#### ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ

В соответствии с новым законом часть 5 статьи 19 Федерального закона от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» дополнена следующей нормой: в случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, **заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.** Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на это общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом в требованиях к пакету документов, которые прилагаются к заявлению на установку новой рекламной конструкции, указано (пункт 2 части 11 той же статьи): в случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции необходимо использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, документом, подтверждающим согласие этих собственников, является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, теперь размещение рекламы на многоквартирном доме является законным, только если собственники помещений этого дома согласились на ее размещение. Порядок получения такого согласия установлен Жилищным кодексом.

Измененная редакция пункта 3 части 2 статьи 44 кодекса предусматривает: к компетенции общего собрания 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.

В часть 2 статьи 44 кодекса введен пункт 3.1, которым к компетенции общего собрания отнесено принятие решений об определении лиц, которые от имени

собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Таким образом, если общее собрание не принимало, например, решение заключить договор на установку и размещение рекламной конструкции с ЗАО «Торговый дом «Ласточка», то реклама этого ЗАО на доме появиться не может. Именно сами собственники помещений, и никто другой, имеют право разрешить рекламировать товары и услуги на элементах общего имущества их дома.

На каких условиях желающие получить ваше согласие поместить рекламу на вашем доме — бесплатно или за денежную плату, за выполнение работ по благоустройству территории, за оказание каких-либо услуг для собственников помещений — тоже решают сами собственники. Эти условия определить может только общее собрание.

Очень важно, что заключить (подписать) договор на предоставление в пользование общего имущества, в том числе на размещение рекламы, теперь от имени всех собственников может один человек, при этом не нужны никакие доверенности. Такие люди — уполномоченные на заключение подобного договора лица — могут быть определены исключительно решением общего собрания. Сколько их будет — решает ваше общее собрание.

#### ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ

Для того, чтобы избежать возможных споров между различными группировками собственников (а такое происходит, к сожалению, нередко), в часть 1 статьи 46 кодекса также внесены изменения. Решение общего собрания о пользовании общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества, принимается большинством — не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

То есть, если в повестку дня общего собрания его инициатором включены вопросы «О пользовании общим имуществом иными лицами», «Определение условий договора об использовании общего имущества», «О заключении договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций», «Определение лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества» (или аналогичных по смыслу формулировок), то за принятие таких решений на этом

собрании обязательно должны проголосовать собственники (единомышленники по вопросам размещения рекламных конструкций и персоналий уполномоченных лиц), имеющие квалифицированное большинство голосов.

Кроме того, чтобы не подвести дружественного вам рекламодателя (такой термин применяется в законе), протокол общего собрания должен быть оформлен в порядке, установленном общим собранием — такое требование содержится в части 1 статьи 46 кодекса. Поэтому, если общее собрание в вашем доме не принимало раньше специального решения «О порядке оформления протоколов общего собрания» (или аналогичной по смыслу формулировки), то такое решение тоже нужно принять.

В этом решении должны быть установлены: требования к содержанию протокола, срок его изготовления, срок подачи замечаний на протокол, порядок их рассмотрения, полномочия по подписанию протокола.

Процедура кажется сложной? Да, при нынешнем уровне активности собственников реализации своего права на получение прибыли от использования общего имущества может показаться затруднительной. Однако все необходимые шаги осуществимы.

Нужно ли это делать? Несомненно! Иначе деньги за эксплуатацию вашего общего имущества и в дальнейшем будут доставаться не вам. Предложенный же кодексом путь позволяет существенно улучшить состояние многоквартирных домов, которое вызывает массу обоснованных нареканий. Известно: под лежащий камень вода не течет.

#### ЧТО КОНКРЕТНО СЛЕДУЕТ ПРЕДПРИНЯТЬ

Если на вашем доме имеются рекламные конструкции (хотя бы расположенная на козырьке над входом реклама магазинчика в бывшей квартире бывшего соседа), прежде всего следует обратиться письменно в администрацию города Орла с запросом о предоставлении копии разрешения, предусмотренного пунктом 2.6 Положения «О размещении средств наружной рекламы в г. Орле» (принято решением Орловского городского Совета народных депутатов от 25 сентября 2008 года № 37/595-ГС).

Также целесообразно запросить информацию, заключен ли администрацией города Орла договор на размещение этой рекламы на вашем доме. Если ответ будет утвердительным — предложить расторгнуть этот договор и аннулировать разрешение. Если отрицательным, то направить в вашу управляющую организацию сначала запрос о наличии такого договора, а затем — предложение о его расторжении, а предложение об аннулировании разрешения — в администрацию города Орла.

В запросе нужно сослаться на названный в начале текста новый закон № 228-ФЗ. Основание

для запроса — ваше право собственности на помещение (значит, и на общее имущество) в доме, относительно которого вы запрашиваете документы и информацию; поэтому к запросу приложите копию соответствующего свидетельства о праве собственности.

Из текста разрешения вы узнаете, кому и на какой срок оно выдано. Дальнейшее общение — с владельцем рекламной конструкции. Если на ваше письменное заявление о заключении с собственниками помещений дома нового договора на ее установку и эксплуатацию последует отказ либо оно останется без ответа (такого нельзя исключить), а администрация откажется аннулировать разрешение, то наступит пора принимать решение общего собрания об обращении в суд за защитой ваших, собственников общего имущества, прав на распоряжение собственностью и возмещении упущенной выгоды в порядке статей 15 и 16 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кто вправе обращаться с такими запросами и, при необходимости, с заявлением в суд? Хорошо, если на одном из предыдущих общих собраний вами было выбрано лицо, уполномоченное на обращения в органы государственной власти, органы местного самоуправления, к юридическим лицам независимо от организационно-правовой формы и индивидуальным предпринимателям. Еще лучше, если в вашем доме создан добровольный комитет, а зарегистрированный в администрации города устав вашего ТОС (территориального общественного самоуправления) наделяет этими правами председателя домкома.

А если таких лиц пока нет? Остается лишь сожалеть, но ваше право на создание ТОС можете реализовать только вы сами, по своему усмотрению. Не созывались общие собрания — так право их инициирования принадлежит исключительно собственникам!

Не откладывайте в долгий ящик, проявляйте свое гражданское правосознание. Можно, конечно, направлять коллективные запросы, а вот подписать на заявления в суд и на новом договоре должен ставить человек, обладающий необходимыми, документально подтвержденными, полномочиями. При желании и заинтересованности решение общего собрания по обозначенным вопросам вступит в силу через 10 (десять) дней после его созыва.

Проявите активность! Чем быстрее указанные действия будут выполнены, тем скорее доходы от вашего общего имущества начнут приносить пользу вашему дому, придомовой территории, всем вам.

#### Телефоны для справок:

Орловский городской Совет народных депутатов:  
приемная — **43-25-54**, отдел по экономической политике, ЖКХ и развитию предпринимательства — **43-20-17**.

Администрация города Орла:  
приемная — **43-33-12**; отдел наружной рекламы — **47-42-53**.