

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

Реклама в лифте и на фасадах дома
Интернет-провайдеры и аренда помещений
Кому принадлежат деньги от сдачи
общедомового имущества?

Каждый из нас платит не только за индивидуальное потребление жилищно-коммунальных услуг, но и общедомовое.

А вы знаете, что за пользование общедомовым имуществом можно не только платить, но и зарабатывать на нем. Оно способно приносить регулярные доходы жителям.

Как? Давайте разбираться.

Если вы внимательно осмотрите свой дом, то заметите, что на информационных досках у подъездов и в лифтах размещены рекламные объявления. А если дом стоит на бойком месте, реклама украшает фасады или крышу. А первые этажи у большинства домов занимают арендаторы. В дома вхожи кабельное ТВ и интернет-провайдеры.

Зачастую управляющие организации не торопятся организовать собрание и поставить собственников в известность о том, что любая реклама в лифте или допуск телевизионщиков на крышу – оплачиваются! Выходит, УК беззастенчиво зарабатывает на чужой собственности.

Если дом небольшой – возможно, и доходы невелики. Но, как показывает практика работы Центров защиты прав граждан, при рачительном учете всех возможностей дома и под контролем каждой копейки самими жителями заработанных на общедомовом имуществе средств хватает на самые заветные мечты жильцов.

В Екатеринбурге, к примеру, жители десятиподъездной шестнадцатиэтажки после ревизии общедомового имущества выяснили, что, забрав свои «кровные» заработки у ЖЭКа, могут целый год (!) не платить ставку за содержание жилья. А в Белгороде, после того как жильцы пятиэтажки отлучили ЖЭК от присвоения арендной платы за сдачу помещений

первого этажа, они смогли без проблем отремонтировать все подъезды.

Таких примеров – десятки тысяч. Как только люди узнают, что размещение любого объявления в лифте – это их прямой доход, они находят более достойное применение своим собственным деньгам.

ЧТО ПРИНАДЛЕЖИТ СОБСТВЕННИКАМ ДОМА НА ПРАВАХ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ДОМЕ И РЯДОМ С ДОМОМ

Ч. 4 ст. 36 ЖК РФ и ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир. Это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме. Это крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

! Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование третьим лицам только на основании решения, принятого на общем собрании собственников большинством голосов, то есть не менее 2/3 от общего числа голосов. И в случае если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Таким образом, УК, ТСЖ, ЖСК не имеют права самостоятельно заключать договоры аренды общего имущества многоквартирного дома без соответствующего полномочия на это собственников, которое также должно было быть принято на общем собрании.

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОХОДА

Наиболее распространенными источниками дополнительного дохода являются:

- **РЕКЛАМА.** Размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше, в лифте и других объектах общего имущества МКД;
- **АРЕНДА ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.** Передача технических помещений дома для размещения оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи;
- **АРЕНДА ПЛОЩАДЕЙ.** Передача в аренду нежилых помещений дома третьим лицам под сферу торговли и услуг.

По статистике, каждая вторая управляющая компания или ТСЖ незаконно распоряжаются общедомовым имуществом собственников МКД.

Такое положение может стать поводом для административного или даже судебного разбирательства.

РЕКЛАМА

Один квадратный метр щита на крыше или фасаде дома стоит порядка 1000 рублей. Однако большинство жильцов подобных «рекламных» домов даже не слышали о том, что у них есть право получать часть прибыли от размещения баннеров и щитов на стене или крыше собственного дома.

Если за счет собственников обогащается управляющая компания, которая без решения общего собрания предоставила в пользование рекламщику, арендатору, провайдеру часть общего имущества, такое «присвоение» может стать поводом в том числе и для уголовного разбирательства.

Владельцев рекламной конструкции, установивших ее самовольно, можно привлечь к ответственности по ст. 14.37 КоАП РФ.

На должностных лиц организаций налагается штраф от 3 до 5 тысяч рублей, на юридических лиц – от 500 тысяч до 1 миллиона рублей.

За незаконное размещение рекламы к административной ответственности может быть привлечена и управляющая компания (ТСЖ, ЖСК) либо ее руководители как представители собственников многоквартирного дома, которые обязаны осуществлять контроль и устранение несанкционированных объектов с вверенного им в управление имущества.

Владелец рекламной конструкции, разместивший ее без согласия собственников и неправомерно пользующийся чужим имуществом, обязан возместить собственникам неосновательное обогащение, полученное от такого пользования (ст. 1102 ГК РФ).

АРЕНДА

«Заработать» на доме возможно при передаче в аренду помещений, являющихся общим имуществом.

Это нежилые помещения, часть мест общего пользования: колясочные, подвалы, технические этажи и т.п.

Порядок передачи в аренду таких помещений в МКД также определяется решением общего собрания собственников.

На собрании собственники утверждают условия договора аренды, определяют объект общего имущества, которое передается в аренду, определяют стороны договора, порядок пользования, размер вознаграждения (арендной платы), выплачиваемого пользователем, порядок расчета (каким образом и в какие сроки вносится плата).

По каждому объекту аренды помещения в МКД оформляется отдельный договор аренды и акт приема-передачи помещения с его описанием.

В договоре аренды должны быть предусмотрены все существенные условия.

В соответствии с пп. 3.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников принимает решение об определении лица, которое от имени собственников помещений уполномочено на заключение договоров (УК, ТСЖ, иное лицо). Выбор уполномоченного лица связан исключительно с удобством подписания договора.

Доходы от использования имущества не поступают в собственность этого уполномоченного лица. При этом стороной договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все собственники общего имущества здания.

Доходы от использования общего имущества в любом случае принадлежат собственникам помещений.

! Обратите внимание, что нельзя передать в аренду или иное пользование лестничные клетки, лестницы, шахты.

Законом запрещено сдавать в аренду эти помещения **ЦЕЛИКОМ**, но не запрещено передавать **части** этих объектов в аренду.

За счет средств, вырученных с аренды общего имущества, собственники могут покрывать расходы на содержание дома, в том числе на выплаты денежных средств другим подрядным организациям и т.д.

Есть дома, в которых за счет аренды полностью покрываются расходы по содержанию жилья. То есть жители просто не платят этот вид платежа.

Это очень выгодно **каждому собственнику**. Так как **затраты на содержание дома оплачиваются не с его личных средств, а за счет средств, полученных от аренды помещений в МКД.**

СОТОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ И ИНТЕРНЕТ-ПРОВАЙДЕРЫ

Следует отдельно сказать про размещение на чердаке и крыше здания оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи.

Проблема в том, что предоставление услуг связи гражданам, проживающим в многоквартирных домах, может осуществляться только при условии размещения оборудования оператора связи на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Другими словами, для того чтобы подключить к сети Интернет своего клиента – жильца многоквартирного дома, интернет-провайдеру необходим не только доступ

в технические помещения дома – подвалы, чердаки и т.п., являющиеся общим имуществом всех собственников, но и возможность разместить там свое оборудование.

При монтаже телекоммуникационных сетей задействуется общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 6 «Закона о связи» собственник или иной владелец недвижимого имущества вправе требовать от организации связи, использующей это имущество, соразмерную плату за пользование этим имуществом.

То же самое следует из положений Жилищного и Гражданского законодательства РФ.

В связи с этим на практике возникало множество вопросов: «должен ли провайдер получать разрешение на использование общего имущества у собственников дома», «должен ли он платить за такую аренду», «имеет ли право управляющая компания не допустить провайдера в технические помещения дома».

Разъяснением явилось информационное письмо Федеральной антимонопольной службы России от 27.05.2015 № ИА/26126/15

«Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома».

ФАС указала, что управляющая организация не вправе самостоятельно принимать решение об определении условий доступа и порядка пользования организацией связи общим имуществом дома, так как это право предоставлено только собственникам помещений в многоквартирном доме.

Точку в решении данного вопроса поставил Верховный Суд РФ. Так Президиум Верховного суда РФ 16.02.2017 года

указал, что оператор связи не вправе по своему усмотрению размещать оборудование в технических и иных помещениях дома в отсутствие согласия большинства собственников помещений, оформленного протоколом общего собрания собственников, и без внесения соразмерной платы, взимаемой в интересах всех собственников, как это предусмотрено ст. 6 «Закона о связи».

При этом договор об оказании услуг связи, заключенный с одним из абонентов, не является достаточным основанием для размещения оператором своего оборудования.

Таким образом, вопросы о размещении оборудования операторов связи или провайдеров вправе решать исключительно собственники помещений данного многоквартирного дома на общем собрании.

Однако собственники должны помнить, что поскольку стоимость услуги связи формируется из затрат оператора связи/провайдера, то решение о размере платы за размещение оборудования может повлиять на стоимость услуг для абонентов этого дома.

КАК ПРАВИЛЬНО ПРОВЕСТИ РЕВИЗИЮ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Шаг № 1

Председатель Совета МКД запрашивает в управляющей организации сведения обо всех провайдерах, рекламных организациях и иных арендаторах, использующих объекты общего имущества многоквартирного дома.

(Разумеется, запрос может сделать любой собственник. Но лучше, если это сделает представитель дома – председатель Совета МКД, обладающий, в соответствии с Уставом, необходимыми полномочиями.)

Шаг № 2

Председатель Совета МКД запрашивает сведения о наличии оснований передачи в пользование объектов общего имущества собственников МКД (протоколы собраний, договоры аренды и др.), сведения о размере арендной платы, а также сведения о накоплениях денежных средств за весь период аренды.

Шаг № 3

На общем собрании необходимо выбрать ответственного собственника для заключения (перезаключения) любых договоров аренды со всеми арендаторами на условиях, утвержденных на общем собрании.

Одновременно предусмотреть обязанность арендатора демонтировать оборудование в случае отказа заключить (перезаключить) договор аренды. Уставом Совета МКД, разработанным юристами Центров защиты прав граждан, указанные полномочия предусмотрены у председателя Совета МКД.

Шаг № 4

Совет МКД организует общее собрание, на котором необходимо принять решение о направлении денежных средств, поступающих от аренды, на принятые собственниками нужды дома. К примеру, на ремонт подъездов, установку детской площадки, озеленение территории, возмещение ставки на содержание жилья и т.п.

Шаг № 5

Если информация о законности размещения рекламы или иного оборудования третьего лица на объектах

общего имущества МКД отсутствует, следует обращаться в прокуратуру, администрацию района и прочие контрольно-надзорные органы для привлечения виновных лиц к ответственности.

ВАЖНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

Итак, решение о передаче в пользование общего имущества, коим являются стены и крыша дома, должно приниматься общим собранием собственников помещений в доме и быть оформлено в виде протокола общего собрания. Такое решение должно быть принято большинством – не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Во многих случаях передачи в пользование объектов общего имущества МКД об «аренде» говорится условно, так как не происходит передача права владения и пользования стенами, крышей и т.п. На это указывал Высший Арбитражный суд РФ в информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», например, «...крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания».

Поэтому крыша, фасад здания не могут являться предметом аренды.

В этом случае предметом аренды является предоставление арендатору возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше, фасаде здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

Если рекламная конструкция размещена кем-либо без соответствующего договора, либо без согласия собственников помещений, речь идет о незаконном использовании чужой собственности.

Собственники вправе обратиться в правоохранительные органы либо в суд.

Так, например, с индивидуального предпринимателя, разместившего на фасаде одного из московских МКД плакаты, содержащие рекламную информацию, собственниками была в судебном порядке взыскана денежная сумма в размере 3 млн рублей за неосновательное обогащение – именно такая сумма была рассчитана привлеченной оценочной компанией (Постановление ФАС ЗСО от 23.11.2011 по делу А46-1506/2011).

Образцы заявлений

Руководителю управляющей компании
« _____ »
от _____
председателя Совета МКД/собственника
Адрес: г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____,
тел.: _____

ЗАПРОС

Прошу Вас предоставить следующую информацию
о пользователях объектов общего имущества МКД по адресу:
г. _____, ул. _____, д. _____.

1. Интернет-провайдеры каких компаний размещают свое оборудование на объектах общего имущества МКД?
2. Какие компании размещают свои рекламные конструкции на объектах общего имущества МКД?
3. Какие помещения общего имущества сдаются в аренду третьим лицам?
4. Какова стоимость аренды для каждого интернет-провайдера, рекламной компании, арендатора и иных пользователей объектов общего имущества МКД?
5. Где (на каком счете) аккумулируются денежные средства, поступающие от пользователей общего имущества МКД?
6. Какова общая сумма аккумулированных денежных средств от аренды объектов общего имущества МКД?

Кроме того, прошу предоставить возможность ознакомиться с каждым договором аренды объектов общего имущества МКД и снять с них копии.

Также прошу предоставить копии протоколов общих собраний, на которых принимались решения о предоставлении в пользование каких-либо объектов общего имущества МКД третьим лицам.

Ответ прошу выдать на руки.

Председатель Совета МКД _____

Руководителю ООО « _____ »

от собственника _____

Адрес: _____

Тел.: _____

Настоящим уведомляю вас, что решением общего собрания собственников МКД по адресу: г. _____, ул. _____, дом ___, оформленным протоколом № ____ от _____, я выбран ответственным лицом по заключению договоров аренды объектов общего имущества собственников данного дома.

Ваша организация использует объекты общего имущества МКД в нарушение требований ч. 4 ст. 36 ЖК РФ без решения общего собрания.

На основании изложенного прошу направить своего представителя для согласования условий и перезаключения договора аренды. В противном случае ваше оборудование будет демонтировано, убытки будут взысканы в судебном порядке.

Собственник _____

Образец заявления, когда в МКД принят Устав

Руководителю ООО « _____ »
от председателя Совета МКД _____
Адрес: _____
Тел.: _____

Настоящим уведомляю Вас, что решением общего собрания собственников МКД по адресу: г. _____, ул. _____, дом ___, оформленным протоколом от _____, принят Устав Совета многоквартирного дома, согласно которому лицом, обладающим правом заключать договоры аренды объектов общего имущества собственников данного дома, является председатель Совета МКД.

Ваша организация использует объекты общего имущества МКД в нарушение требований ч. 4 ст. 36 ЖК РФ без решения общего собрания.

На основании изложенного прошу направить своего представителя для согласования условий и перезаключения договора аренды. В противном случае ваше оборудование будет демонтировано, убытки будут взысканы в судебном порядке.

Председатель Совета МКД _____

В прокуратуру

_____ района

г. _____

от председателя Совета МКД _____

Адрес: _____

Тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас провести проверку, принять меры и привлечь к административной ответственности по ст. 14.37 КоАП «Нарушения требований к установке рекламной конструкции» руководителя ООО « _____ ».

Рекламная конструкция ООО « _____ » в виде плаката размещена на стене нашего дома без соответствующего разрешения собственников МКД, то есть без предусмотренного законодательством разрешения на ее установку.

Председатель Совета МКД _____