

КАК ЗАРАБОТАТЬ НА ДОМЕ

Определение дополнительного дохода от использования общедомового имущества (реклама, провайдеры, аренда)

Передача в пользование объектов общего имущества МКД может стать очень существенным доходом собственников данного дома.

Частью 4 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование третьим лицам по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Наиболее распространёнными источниками дополнительного дохода являются:

- Передача технических помещений дома для размещения оборудования Интернет-провайдеров и операторов сотовой связи.
- Размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше и др. объектах общего имущества МКД.
- Передача в аренду технических помещений дома третьим лицам.

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

В то же время, те собственники, которые наладили взаимоотношения с арендаторами за счет средств, заработанных на передаче общего имущества в пользование, получают дополнительные средства на содержание общего имущества дома. Есть дома, в которых за счет аренды полностью покрываются расходы по содержанию жилья. То есть жители просто не платят этот вид платежа.

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. Владельцев рекламной конструкции, установивших ее самовольно, можно привлечь к ответственности по статье 14.37 КоАП РФ. На должностные лица организаций накладывается штраф от 3 до 5 тысяч рублей, на юридические лица – от 50 тысяч до 80 тысяч.

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 собственника и неосновательно пользующийся чужим имуществом, обязан возместить собственникам неосновательное обогащение, полученное от такого пользования (ст. 1102 Гражданского кодекса РФ).

Если за счет собственников обогащается управляющая компания, которая без решения общего собрания представила в пользование рекламщику часть общего имущества, то такое «присвоение» может стать поводом для уголовного разбирательства.

Следует отдельно сказать про размещение на доме оборудования интернет провайдеров. Проблема здесь 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 всемирной сети 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.

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?

С одной стороны, Жилищный кодекс четко определяет, что использование общего имущества возможно только с согласия собственников. В то же время, оператор связи не имеет право при наличии возможности отказать заключить публичный договор (также как и перевозчик рейсового автобуса не вправе отказать вам в перевозке, если вы приобрели билет, то есть заключили публичный договор). Суды в этом случае указывали, что ограничение допуска оператора связи в многоквартирный дом является нарушением антимонопольного законодательства, так как этим ограничивается доступ оператора связи на рынок.

Наконец разъяснения дала Федеральная антимонопольная служба России, опубликовав Информационное письмо 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 помещения в многоквартирном доме.

Если собственники на общем собрании определили условия размещения оборудования провайдеров, то должны применяться эти условия. Если же такого решения принято не было, то препятствий для действий оператору связи управляющая организация чинить не вправе и оборудование размещается бесплатно. Кроме того, УК обязана бесплатно обеспечить допуск работников предприятий связи в помещения, в которых размещаются средства и линии связи.

Однако собственники должны помнить, что, поскольку стоимость услуги связи формируется из затрат оператора связи, то решение взимать с провайдера плату за размещение оборудования может повлиять на стоимость интернета для абонентов этого дома.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПО ПОЛУЧЕНИЮ СРЕДСТВ ОТ ПЕРЕДАЧИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

Шаг 1.

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

(Запрос может сделать любой собственник, в то же время, лучше, если это делает 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, договора 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, и перезаключить договоры на условиях, утвержденных на общем собрании. Одновременно предусмотреть обязанность арендатора демонтировать оборудование в случае отказа заключить (перезаключить) договор аренды. Уставом Совета МКД, предлагаемого Центром защиты прав граждан «Справедливая Россия», 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 капитальный ремонт, установку детской площадки, на содержание жилья и пр.).

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.

РАЗЪЯСНЕНИЯ:

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, т.к. не происходит передача права владения и пользования стеной, крышей, и т.п., на что указывал Высший Арбитражный суд РФ в Информационном Письме от 11 января 2002г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: «...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 трех миллионов 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 собственника
и Председателя совета МКД

Адрес: г. _____

ул. _____, д. ____ кв. ____

Тел. _____

ЗАПРОС

Прошу 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 рекламные 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 _____, 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 _____

Вариант, 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 _____, принят Устав совета многоквартирного дома, согласно которому лицом, обладающим правом заключать договора 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 _____

Телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу 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 разрешения собственников МКД, то есть без предусмотренного
законодательством разрешения на ее установку.
