Вопрос. Как использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме для размещения рекламы?

Отвечает прокурор Горшеченского района Праведников О.В.:
соответствии с положениями статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома и т.д.)

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В силу положений статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе 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.

Согласно части 5 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» 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 статьей 44 Жилищного кодекса РФ. Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

По смыслу норм статей 246, 290 Гражданского кодекса РФ, статей 36, 44 Жилищного кодекса РФ использование общего имущества многоквартирного дома должно быть возмездным.

Таким образом, действующим законодательством прямо установлена возможность принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об использовании общего имущества для установки и эксплуатации лицами рекламных конструкций.

Если рекламная конструкция размещена без проведения общего собрания и получения соответствующего согласия собственников помещений многоквартирного дома на установку и эксплуатацию такой конструкции, собственники вправе:

- направить письменное обращение в антимонопольный орган или уполномоченный орган по осуществлению регионального государственного жилищного надзора с просьбой провести проверку и в случае установления нарушений законодательства принять меры по демонтажу рекламной конструкции и привлечения виновных лиц к ответственности;

- инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу обращения в суд с исковым заявлением о демонтаже рекламной конструкции и взыскании неосновательного обогащения с владельца такой конструкции в связи с неправомерным использованием общего имущества.