

Порядок передачи общего имущества в пользование и размещение рекламной конструкции если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ «Контур» сообщает Вам, порядок Передачи общего имущества в пользование, и размещения рекламной конструкции если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, который урегулирован законодательством, а именно ЖК РФ (ст. 36,37 44,46), ГК РФ (ст. 290), ФЗ "О рекламе" от 13.03.2006 N 38-ФЗ (ст. 19).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ)

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно п.1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

- принятие решений о пользовании общим имуществом 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. (п.3, ст.44 ЖК РФ)

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания. (п.3.1. ст. 44 ЖК РФ)

Для принятия решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций необходимо получить согласие собственников многоквартирного дома. Порядок получения согласия собственников жилых помещений установлен ст. 46 ЖК РФ согласно которой решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) обязательно для всех собственников помещений, в том числе тех, которые не участвовали в голосовании.

Согласно п. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосовании принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании. Решение общего собрания оформляется протоколом. Далее собственники выбирают уполномоченного представителя (в данном случае ТСЖ «Контур») для заключения договора на основании протокола общего собрания.

Условия договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) также устанавливаются указанной частью собственников (то есть не менее 2/3 собственников). Они касаются, в частности, следующих моментов:

- объекта общего имущества, режим пользования которым устанавливается;

- пользователя;

- порядка и срока (не более 5 лет) использования объекта;

- размера вознаграждения, выплачиваемого пользователем;

- порядка расчетов (каким образом и в какие сроки вносится плата).

Необходимо отметить что лицо, выбранное общим собранием собственников, наделяется лишь полномочиями по заключению договора на условиях, установленных протоколом общего собрания, а не правом распоряжения имуществом.

Также стоит отметить, что доходы от использования данного имущества не поступают в собственность этого уполномоченного лица, и принадлежат исходя из ст. 248 ГК РФ его собственникам соразмерно их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество (иное распределение может быть установлено соглашением между собственниками).

Помимо согласия собственников на размещение рекламной конструкции на элементах общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ч. 9 ст. 19 Закона о рекламе установка рекламной конструкции допускается при наличии разрешения на установку рекламной конструкции от органа местного самоуправления муниципального района или органа местного самоуправления городского округа, на территориях которых предполагается осуществить установку рекламной конструкции.

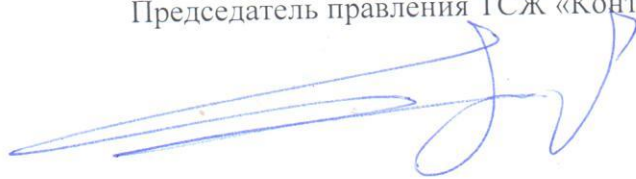
В Санкт-Петербурге соответствующие разрешения выдает Комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации, орган исполнительной власти субъекта РФ города федерального значения Санкт-Петербург (п. 1 ст. 1 Закона Санкт-Петербурга от 09.06.2006 N 302-42 «О мерах по реализации Федерального закона «О рекламе»).

Действует Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при реализации Федерального закона «О рекламе», утвержденный Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2006 N 904. Данным порядком установлены условия выдачи Комитетом по печати и взаимодействию со средствами массовой информации разрешений на установку рекламных конструкций.

КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушения требований к установке рекламной конструкции.

Так, установка рекламной конструкции без предусмотренного законодательством разрешения на ее установку и (или) установка рекламной конструкции с нарушением требований технического регламента, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 11.21 КоАП РФ, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц — от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от пятидесяти тысяч до восьмидесяти тысяч рублей.

Председатель правления ТСЖ «Контур»



Вл.Вл. Татарский