

Информация от УК по размещению фасадных вывесок

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с пп. в) п. 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491) в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Таким образом, фасад многоквартирного дома, как ограждающая несущая конструкция, обслуживающая более одного помещения в доме, относится к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом согласно требованиям жилищного и гражданского законодательства.

Соответственно для установки и эксплуатации наружной рекламы (рекламных конструкций, указателей, вывесок и пр.) на фасаде многоквартирного дома необходимо принятие положительного решения собственников помещений в многоквартирном доме, которое в соответствии с ч.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (то есть не менее 2/3 от общей площади всех жилых/нежилых помещений, машино-мест).

Для реализации решения собственников помещений в многоквартирном доме 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, необходимо чтобы собственниками были приняты условия размещения указанных конструкций, условия получения и расходования денежных средств, наделение управляющей организации полномочиями на реализацию решений общего собрания собственников о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на заключение и подписание договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, на взимание

платы, установленной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Ниже предлагаем типовые формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня общего собрания собственников. В некоторых вопросах прописаны альтернативные варианты условий, которые могут быть скорректированы после обсуждений с собственниками помещений в многоквартирном доме.

1. Принять решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а именно о разрешении установки и эксплуатации наружной рекламы (рекламных конструкций, указателей, вывесок и пр.) на фасаде многоквартирного дома, при соблюдении следующих условий:

- при наличии разрешения на установку объектов для размещения информации, выдаваемого уполномоченным органом;
- при наличии положительного заключения управляющей организации об отсутствии угрозы вреда конструкциям многоквартирного дома;
- при заключении договора о пользовании общим имуществом многоквартирного дома с управляющей организацией (за исключением информации, предусмотренной ч. 1, ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: фирменное наименование организации, место нахождения, режим работы);
- при наличии согласования Совета многоквартирного дома (в случае его избрания);
- при внесении ежемесячной платы за пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в размере 5 000 рублей за 1 кв.м. конструкции.

2. Определить следующие условия получения и расходования денежных средств, получаемых от пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме:

- Денежные средства, получаемые от пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, перечисляются на расчетный счет Управляющей организации на основании заключенных договоров;
- Установить вознаграждение Управляющей организации за сопутствующие расходы в размере 10% от полученных денежных средств;
- Оставшиеся 90% денежных средств расходуются в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания собственников либо Советом многоквартирного дома, наделив его соответствующими полномочиями. При отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников либо Совета многоквартирного дома до его принятия денежные средства аккумулируются на расчетном счете Управляющей организации, либо расходуются Управляющей организацией на благоустройство, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3. Наделить управляющую организацию полномочиями на реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо Совета многоквартирного дома (в случае его избрания и наделения соответствующими полномочиями) о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на заключение и подписание договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на взимание платы, установленной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо Советом многоквартирного дома за пользование таким имуществом.