**Вывеска на многоквартирном доме требует согласия собственников**

[Еженедельник "Экономика и жизнь"](http://www.eg-online.ru/) N 30, 2010 г.

При открытии на первом этаже многоквартирного дома магазина, салона красоты или офиса возникает желание привлечь к нему внимание. Лучший способ — вывеска на подъезде или фасаде. Но это общее имущество, пользоваться которым можно только с согласия собственников помещений. «ЭЖ» разобралась, всегда ли необходимо его получать.  
Согласие на установку вывески требуется, если она будет размещаться на объекте общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), порядок пользования которым определен в главе 6 Жилищного кодекса РФ.

К общему имуществу относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД. Состав общего имущества определен в п. 1 ст. 36 ЖК РФ и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. К объектам общего имущества относятся, в том числе фасад, крыша и подъезды дома.

Не является общим имуществом отдельный вход в помещения организации, который предназначен только для их обслуживания. Тогда размещение организацией вывески на дверях или крыше собственного входа не нарушает прав других собственников помещений, а значит, согласия не требует. Этот вывод подтверждается судебной практикой (постановления ФАС Поволжского округа от 19.04.2010 по делу № А57-2524/2009 и Московского округа от 10.08.2009 № КГ-А40/7355-09).

Существенным для размещения вывески является то, какая она: рекламная или информационная.

**Рекламная или информационная**

Под рекламной понимается вывеска, отвечающая требованиям Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее — Закон о рекламе) и содержащая сведения рекламного характера, то есть информацию, которая призвана формировать, поддерживать интерес и положительное отношение к самой организации и к реализуемым ею услугам.

Если же вывеска содержит название организации, место ее нахождения (адрес) и режим работы, то она считается информационной (п. 1 ст. 9 Закона РФ от 07.02.92 № 2300-1 «О защите прав потребителей»). К ней арбитражные суды также относят такие вывески, как «Продукты» или «Салон красоты „Каприз“», расположенные на фасаде или подъезде дома (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 17.06.2010 по делу № А46-18247/2009, Московского округа от 27.04.2010 № КГ-А40/3610-10 и Поволжского округа от 22.01.2009 по делу № А12-9231/2008).

Размещение рекламной вывески на объекте общего имущества регулируется положениями ст. 19 Закона о рекламе и ЖК РФ, а информационной — только нормами ЖК РФ.

**Кто дает согласие**

Пунктом 5 ст. 19 Закона о рекламе установлено, что если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД, то заключение договора на ее установку и эксплуатацию возможно только при наличии согласия собственников, полученного в порядке, установленном ЖК РФ. Следовательно, для размещения рекламной конструкции требуется согласие именно общего собрания собственников помещений дома. Данный вывод корреспондируется с подп. 2 п. 11 ст. 19 Закона о рекламе, согласно которому документом, подтверждающим согласие собственников помещений, является протокол общего собрания собственников помещений в МКД.

Но как быть, если в МКД создано ТСЖ?

Из вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ, исключено право принимать решение о предоставлении общего имущества в аренду (иное пользование), закрепленное подп. 12 п. 2 ст. 145 ЖК РФ. ТСЖ может передавать его в пользование (ограниченное пользование) при условии, что это не нарушает права и законные интересы собственников помещений дома (п. 2 ст. 137 ЖК РФ).

Вместе с тем в случае установки рекламных конструкций п. 2 ст. 137 ЖК РФ не действует, поскольку из Закона о рекламе следует, что согласие должно давать общее собрание собственников. Зато он может применяться к размещению информационной вывески, на которую Закон о рекламе не распространяется.

Таким образом, согласие на установку и эксплуатацию рекламной вывески с использованием объекта общего имущества (фасада, подъезда, крыши) необходимо брать только у общего собрания собственников, которое принимается 2/3 голосов, а для информационной вывески — у общего собрания собственников, общего собрания членов или у правления ТСЖ, если оно наделено этим правом уставом ТСЖ.

**Получаем согласие**

Решение о предоставлении в пользование общего имущества для вывески (рекламной и информационной) может быть принято на годовом или внеочередном общем собрании.

Годовое собрание проводится раз в год в сроки и в порядке, ранее установленные общим собранием. Узнать о том, на какое число назначено его проведение, можно у собственников помещений, либо эта информация должна быть размещена в доступном месте (обычно в подъезде на информационном стенде).

Ждать годового общего собрания не всегда представляется возможным, поэтому лучше инициировать и провести внеочередное собрание.

Согласно п. 2 ст. 45 ЖК РФ оно может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений. Если организация, желающая установить вывеску, является собственником помещения в доме, она сама вправе инициировать его проведение. Если же она арендатор — обратиться с соответствующей просьбой к собственнику-арендодателю.

Созыв внеочередного собрания осуществляется путем уведомления каждого собственника помещений дома (если квартира находится в собственности у нескольких лиц — каждого собственника квартиры). Сообщение направляется заказным письмом не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, может быть вручено каждому собственнику помещения под роспись либо размещено в доступном помещении данного дома (если это место ранее было определено на одном из общих собраний собственников). Требование к форме сообщения указаны в п. 5 ст. 45 ЖК РФ.

Общее собрание считается правомочным, если в нем приняли участие собственники (их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (п. 3 ст. 45 ЖК РФ). При отсутствии кворума общее собрание проводится повторно.

Решение общего собрания о предоставлении общего имущества для установки вывески принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме и оформляется протоколом.

Собрать кворум и уговорить собственников проголосовать за установку вывески иногда проблематично. Лучше провести заочное голосование. При нем письменное решение собственника, оформленное в соответствии с п. 3 ст. 47 ЖК РФ, передается в место или по адресу, указанные в сообщении о проведении общего собрания. В этом случае принявшими участие в общем собрании будут считаться те собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.

Нарушение порядка проведения собрания является основанием для признания принятого решения недействительным, что повлечет демонтаж вывески, а в случае, если вывеска является рекламной, — еще и отмену разрешения на ее установку, выданного органами местного самоуправления.

**Согласие от ТСЖ**

ТСЖ вправе предоставлять объекты общего имущества для установки информационной вывески при условии, что это право закреплено в уставе ТСЖ.

Получение согласия на размещение информационной вывески у ТСЖ осуществляется в порядке, установленном главой 14 ЖК РФ и уставом ТСЖ. Соответствующее решение принимается либо на общем собрании членов ТСЖ большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на нем, либо правлением ТСЖ. Ознакомиться с уставом и полномочиями ТСЖ можно, обратившись к председателю правления.

В заключение отметим, что в отличие от рекламных вывесок отказ общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ) от размещении информационной вывески можно обжаловать в суде. Если она не содержит рекламы, то суд может обязать общее собрание дать разрешение на ее размещение, поскольку обязанность организации довести до сведения потребителей фирменное наименование (наименование), место нахождения и режим работы установлена п. 1 ст. 9 Закона РФ от 07.02.92 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (Определение ВАС РФ от 16.06.2009 № ВАС-6722/09 и постановление ФАС Центрального округа от 07.08.2009 по делу № А08-5345/2008-11).

С. Зубарева,  
ЭЖ