**Вопросы по общему имуществу**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ**

Домовладельцы могут улучшить эффективность управления многоквартирным домом в случае, если его стены и крыша будут использоваться третьими лицами и эти третьи лица будут выплачивать в интересах домовладельцев соответствующие денежные средства, которые можно использовать для ремонта общего имущества многоквартирного дома и на иные цели, связанные с управлением многоквартирным домом.
Довольно часто крыша и стены многоквартирных домов используются третьими лицами для размещения на них рекламных конструкций. В этом случае важно правильно построить с такими пользователями договорные отношения.
Вопросы размещения рекламных конструкций на многоквартирном доме регулируются нормами [ГК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GKRF/) РФ, [ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/) РФ, а также Законом о рекламе.
Для начала следует отметить, что под рекламной конструкцией понимаются технические средства стабильного территориального размещения (щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэростаты и др.), которые монтируются и располагаются на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктах движения общественного транспорта (ч. 1 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp)).
Рекламораспространителем является то лицо, которое распространяет рекламу с использованием рекламной конструкции. При этом, как правило, такое лицо заключает договор, на основании которого размещается соответствующая информация с владельцем рекламной конструкции.
Владельцем рекламной конструкции является физическое или юридическое лицо (ч. 1 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp)):

* обладающее вещным правом на рекламную конструкцию, в том числе правом собственности, или
* обладающее правом владения и пользования рекламной конструкцией на основании договора с собственником рекламной конструкции.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, управомоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором.
В случае если при установке и эксплуатации рекламной конструкции используется общее имущество домовладельцев в многоквартирном доме, то заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия домовладельцев, полученного в порядке, установленном ЖК РФ. Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием домовладельцев (ч. 5 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp)).
Таким образом, применительно к размещению рекламной конструкции на многоквартирном доме можно выделить следующие договорные связи:

* домовладельцы, представленные уполномоченным лицом, заключают договор о размещении рекламной конструкции на многоквартирном доме с владельцем рекламной конструкции;
* владелец рекламной конструкции заключает с рекламораспространителем договор о размещении на рекламной конструкции определенной информации (рекламы).

При этом владелец рекламной конструкции может заключить договор с рекламораспространителем не напрямую, а через посредника, поскольку из законодательства следует, что владельцем рекламной конструкции, заключающим договор с рекламораспространителем, может быть не только собственник рекламной конструкции, но и иное лицо, обладающее правом владения и пользования рекламной конструкцией на основании договора с собственником.
Для целей настоящей работы остановимся прежде всего на отношениях между домовладельцами и собственником рекламной конструкции.

**1. Требуется ли согласие домовладельцев на размещение вывески?**

Как уже говорилось выше, в соответствии с ч. 5 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp) при размещении рекламной конструкции с использованием общего имущества многоквартирного дома договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции заключается с владельцем рекламной конструкции лицом, уполномоченным общим собранием домовладельцев, и при наличии согласия домовладельцев.
Вместе с тем в соответствии с п. 1 [ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»](http://lawsrf.ru/fz/07_02_1992_N_2300/clause_9.asp) «изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске».
Кроме того, в соответствии с п. 2 ч. 2 [ст. 2 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_2.asp) данный Закон не распространяется на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с федеральным законом.
На практике встал вопрос о том, позволяют ли данные нормы законодательства изготовителю (исполнителю, продавцу) размещать вывеску и информацию о ней на общем имуществе многоквартирного дома без согласия домовладельцев?
Федеральная антимонопольная служба придерживается следующей позиции:

* в данном случае на отношения по размещению вывески Закон о рекламе не распространяется, поскольку сведения, распространение которых по форме и содержанию является для юридического лица обязательным на основании закона или обычая делового оборота, не относятся к рекламной информации независимо от манеры их исполнения на соответствующей вывеске (п. 18 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.12.1998 N 37 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе»);
* в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» размещение в месте нахождения (месте осуществления деятельности) организации (в том числе магазина) вывески является обязательным. Данная обязанность вытекает из прав владельца организации (магазина) по использованию помещений многоквартирного дома, полученных в установленном порядке;
* размещение на общем имуществе многоквартирного дома вывески магазина или указания наименования организации, в том числе с использованием ее коммерческого обозначения либо фирменного наименования, не требует дополнительного согласования с домовладельцами, если соответствующая организация имеет местонахождение или ведет деятельность в соответствующем многоквартирном доме (письмо Федеральной антимонопольной службы от 15.03.2010 N АК/6745 «О размещении вывесок на многоквартирных домах»).

На наш взгляд, размещение любой информации на общем имуществе многоквартирного дома независимо от ее содержания является использованием общего имущества, даже несмотря на то, что обязанность размещать определенную информацию предусмотрена законодательством о защите прав потребителей. Закон о рекламе действительно не применяется к размещению вывесок во исполнение норм законодательства о защите прав потребителей.
Вместе с тем в соответствии с общими нормами ЖК РФ любое использование общего имущества, в том числе для размещения вывесок, допускается не иначе как по решению общего собрания домовладельцев. Так, в соответствии с п. 3 ч. 2 [ст. 44 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST44/) РФ к компетенции общего собрания домовладельцев отнесено «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» (выделено мной. — С. С.).
Таким образом, если даже использование общего имущества не связано с размещением рекламной конструкции, а представляет собой исполнение обязанностей по информированию потребителей, предусмотренных законодательством, то такое использование возможно только по решению общего собрания домовладельцев.
Аналогичной позиции придерживаются некоторые судебные инстанции (см. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.11.2009 по делу N А05-9710/2008; Постановление ФАС Центрального округа от 27.02.2012 по делу N А54-1703/2011).
Вместе с тем иные суды указывают, что согласие домовладельцев на размещение вывески на общем имуществе многоквартирного дома требуется только в том случае, если вывеска носит рекламный характер.
Так, ФАС Восточно-Сибирского округа в своем Постановлении по одному из дел указал, что на размещение индивидуальным предпринимателем на фасаде многоквартирного дома вывески «Муми Дом (коллекционная детская одежда)» требовалось согласие домовладельцев, поскольку данная вывеска:

* носит рекламный характер;
* направлена только на привлечение внимания потребителей к реализуемому товару;
* не содержит обязательной информации, предусмотренной законодательством о защите прав потребителей (фирменное наименование (наименование) организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы.

(Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.12.2011 по делу N А33-389/2011, от 30.12.2010 по делу N А33-12954/2009.)
Кроме того, ВАС РФ рассмотрел в порядке надзора следующее дело (Постановление ФАС Московского округа от 18.02.2009 N КГ-А40/357-09 по делу N А40-67401/07-64-561, Определение ВАС РФ от 16.06.2009 N ВАС-6722/09 по делу N А40-67401/07-64-561).
Открытое акционерное общество «Сбербанк России», будучи арендатором нежилого помещения на первом этаже многоквартирного дома в Москве, разместило:

* на стене, непосредственно у входа в арендуемое помещение, две таблички с указанием наименования отделения Сбербанка России и режима работы данной организации;
* справа от входа в арендуемое помещение на стене, образующей со стеной входа угол, конструкцию с надписью «Сбербанк России основан в 1981 году» с фирменным знаком Банка.

Ни согласия домовладельцев, ни согласия ТСЖ, которое управляет данным многоквартирным домом, получено не было.
ТСЖ в интересах домовладельцев обратилось с иском о демонтаже указанных выше конструкций на том основании, что ТСЖ не давало согласие на их размещение на стенах многоквартирного дома.
В иске ТСЖ было отказано со ссылкой на то, что:

* вывески не являются рекламой, а носят информационный характер;
* размещение вывесок информационного содержания является общераспространенной практикой и соответствует сложившимся на территории г. Москвы обычаям делового оборота.

**2. Разрешение органа власти на размещение рекламной конструкции**

Следует отметить, что помимо согласия домовладельцев на размещение рекламной конструкции на элементах общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ч. 9 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp) 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.
При этом в Санкт-Петербурге и Москве законами данных субъектов РФ может предусматриваться, что подобные разрешения выдают не органы местного самоуправления, а иные органы власти (ч. 24 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp)).
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»; п. 1 Постановления правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2006 N 904 «О выдаче разрешений на установку рекламных конструкций в Санкт-Петербурге и проведении торгов на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельных участках, зданиях или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной собственности Санкт-Петербурга»).
Для размещения рекламной конструкции на общем имуществе многоквартирного дома требуется получить два согласования: согласие домовладельцев и разрешение органа власти. Указанные разрешения на установку рекламных конструкций не подменяют собой согласия домовладельцев на установку рекламной конструкции с использованием общего имущества соответствующего многоквартирного дома. Согласия домовладельцев, в свою очередь, не могут заменить разрешения органа власти.
В Санкт-Петербурге 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.
Указанный порядок не распространяется в том числе на информационные конструкции, не содержащие сведений рекламного характера или содержащие информацию, раскрытие или распространение либо доведение которой до потребителя является обязательным в соответствии с федеральными законами (п. 2 Порядка).
В соответствии с п. 3.3 Порядка к информационным конструкциям относятся конструкции, предназначенные для размещения информации в целях информирования третьих лиц о наименовании юридического лица, виде деятельности (типе, профиле) юридического лица. На информационных конструкциях также может быть размещен товарный знак или знак обслуживания, владельцем которого является организация.
Таким образом, в Санкт-Петербурге на размещение с использованием общего имущества многоквартирного дома информационной вывески, содержащей наименование и вид деятельности юридического лица, не требуется разрешения органа власти (Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации).
В то же время, на наш взгляд, это не означает, что для размещения указанной вывески не требуется согласия домовладельцев соответствующего многоквартирного дома.

**3. Кто вправе передать часть крыши или стены многоквартирного дома третьему лицу для размещения рекламной конструкции?**

Как говорилось выше, согласно ч. 5 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp) для установки рекламной конструкции на общем имуществе многоквартирного дома заключение договора на установку возможно только при наличии согласия домовладельцев, полученного в соответствии с ЖК РФ. Договор на установку заключается лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием домовладельцев.
В соответствии с п. п. 3, 3.1 ч. 2 [ст. 44](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST44/), ч. 1 [ст. 46 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST46/) РФ решения об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, в том числе для размещения рекламных конструкций по договору с третьим лицом, а также решения об определении лиц, которые от имени домовладельцев уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества, в том числе договоров на установку рекламных конструкций, принимаются общим собранием домовладельцев большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов домовладельцев.
Таким образом, для установки рекламной конструкции на общем имуществе многоквартирного дома необходимо проведение общего собрания домовладельцев и принятие следующих решений 2/3 голосов от общего числа голосов:

* об установке рекламной конструкции и конкретном месте такой установки;
* о предоставлении лицу полномочий на заключение договора на установку рекламной конструкции;
* об определении основных условий такого договора.

В то же время в соответствии с ч. 1 [ст. 135 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST135/) РФ ТСЖ создается в том числе для владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Согласно п. 1 ч. 2 [ст. 137 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST137/) РФ ТСЖ вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, если это не нарушает права и законные интересы домовладельцев.
Возникает вопрос, препятствуют ли ТСЖ нормы п. п. 3, 3.1 ч. 2 [ст. 44](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST44/), ч. 1 [ст. 46 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST46/) РФ, ч. 5 [ст. 19 Закона о рекламе](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp) разрешать размещение рекламных конструкций на общем имуществе многоквартирного дома?
На наш взгляд, на этот вопрос следует ответить положительно при телеологическом толковании соответствующих норм.
Ранее в соответствии с п. 12 ч. 2, ч. 4 [ст. 145 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST145/) РФ принятие решений о передаче прав на общее имущество было отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ; соответствующее решение может быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ. Впоследствии п. 12 ч. 2 [ст. 145 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST145/) РФ был исключен из кодекса Федеральным законом, этим же Законом были внесены изменения в ч. 2 [ст. 44 ЖК](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST44/) РФ, предусматривающие, что к компетенции общего собрания домовладельцев относится решение вопросов о размещении рекламных конструкций на общем имуществе многоквартирного дома (ст. 1 Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и [статью 19 Федерального закона «О рекламе»](http://lawsrf.ru/fz/13_03_2006_N_38/clause_19.asp)). Таким образом, воля законодателя была направлена на то, чтобы лишить ТСЖ права давать согласие на размещение рекламных конструкций на общем имуществе многоквартирного дома. Вместе с тем такой вывод является небесспорным. Видимо, те договоры о размещении рекламных конструкций, которые заключены ТСЖ до вступления в силу указанных изменений, продолжают действовать.

**4. Нужно ли регистрировать договор об установке на общем имуществе рекламной конструкции?**

По общему правилу государственной регистрации подлежат только те сделки с недвижимостью, в отношении которых законом прямо предусмотрена необходимость государственной регистрации в ЕГРП (п. 1 [ст. 164 ГК](http://lawsrf.ru/kodeks/Grazhdanskij_kodeks/clause_164.asp) РФ). В том случае, если сделка, подлежащая регистрации, не зарегистрирована, то она не имеет юридической силы (п. 1 [ст. 165](http://lawsrf.ru/kodeks/Grazhdanskij_kodeks/clause_165.asp), п. 3 [ст. 433 ГК](http://lawsrf.ru/kodeks/Grazhdanskij_kodeks/clause_433.asp) РФ).
Применительно к договорам о размещении на общем имуществе многоквартирного дома рекламных конструкций прямо законом требование о регистрации не предусмотрено. ВАС РФ разъяснил, что «к таким договорам применяются по аналогии положения законодательства о договоре аренды, и они подлежат государственной регистрации применительно к пункту 2 [статьи 651 ГК](http://lawsrf.ru/kodeks/Grazhdanskij_kodeks/clause_651.asp) РФ. При этом обременение устанавливается на все здание в целом» (абз. 3 п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).
В соответствии с п. 2  [ст. 651 ГК](http://lawsrf.ru/kodeks/Grazhdanskij_kodeks/clause_651.asp) РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
Некоторые нижестоящие арбитражные суды следуют данным разъяснениям.
Так, Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд по одному из дел указал, что договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции от 01.01.2009 был заключен ровно на год, поэтому подлежал регистрации, и в отсутствие такой регистрации данный договор является незаключенным.
(Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2011 по делу N А14-9145-2010306/31.)
Вместе с тем на практике регистрация данных договоров может быть сопряжена с рядом сложностей.
Так, в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 13 Закона о регистрации прав государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП. Договор аренды недвижимости регистрируется в качестве ограничения (обременения) права собственности (абз. 4 ст. 1, ст. 26 Закона о регистрации прав). Следовательно, для регистрации договора об установке рекламной конструкции сначала следует зарегистрировать право общей долевой собственности на данное имущество в ЕГРП в установленном порядке.
Кроме того, сложно себе представить государственную регистрацию договора об установке рекламной конструкции на общем имуществе как обременение в отношении всего многоквартирного дома, поскольку весь многоквартирный дом не является объектом права и на него не может быть в ЕГРП зарегистрировано право собственности. Объектами права являются только отдельные жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, и общее имущество.

Cтрембелев С.В. , адвокат адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», кандидат юридических наук.