

ОКАЗАНИЕ БЕСПЛАТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ

Консультации практикующего юриста

Реклама на фасаде многоквартирного жилого дома

В настоящее время информация представляет собой объект гражданских прав, поскольку имеет экономическую ценность, выраженную в конкретной материальной стоимости для ее обладателя, может быть товаром и по этой причине получает необходимое правовое регулирование.

Как известно, составной частью информации выступает реклама — довольно значимое социально-экономическое явление, призванное в том числе развивать конкуренцию на рынке товаров, работ, услуг. Поэтому достаточно большое значение приобретает правовое регулирование рекламы, его развитие и совершенствование¹.

По мнению М. В. Барановой, правовое регулирование рекламы — неотъемлемый компонент культуры современности, отражающий менталитет народа, инструмент активизации социально-экономических и морально-психологических отношений не только в стабильных, но и в кризисных условиях. В то же время рекламное право рассматривается как самобытное средство массовой коммуникации, фактор влияния на модернизацию качества жизни, свидетельствующий о цивилизованной обусловленности прав человека².

Вопрос правового регулирования отношений, связанных с установкой и эксплуатацией средства размещения рекламы — рекламной конструкции, сегодня актуален, поскольку затрагивает как имущественные, так и жилищные права собственников помещений в многоквартирных жилых домах. Большинство собственников квартир и нежилых помещений, видя, как на фасаде их многоквартирного дома вывешивается очередная реклама какого-нибудь популярного бренда или товара, даже не догадываются о нарушении их гражданских прав. Такое нарушение прав имеет место в случае несоблюдения ряда правил, предусмотренных действующим законодательством, по распространению рекламы.

Рассмотрение обозначенной проблемы представляется необходимым начать с понятийного аппарата, а именно с понятий «реклама» и «рекламная конструкция». Их суть раскрывается в ст. 3, 19 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»³. Законодатель определил, что реклама — это информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

¹ Кирилловых А. А. Реклама и рекламная деятельность: проблемы правового регулирования. М., 2013. С. 11.

² Баранова М. В. Право и реклама (общетеоретический аспект) : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Н. Новгород, 2010. С. 15–16.

³ См.: О рекламе : федеральный закон РФ от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 12, ст. 1232.

Исходя из п. 1 ст. 19 указанного Закона, рекламная конструкция является понятием собирательным, включает в себя щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, проекционное и иное оборудование, предназначенное для проекции рекламы на любые поверхности оборудования, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств стабильного территориального размещения.

Таким образом, рекламная конструкция является материальным объектом внешнего мира, на котором располагается информация, отвечающая требованиям понятия «реклама».

По общему правилу, 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, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором.

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 Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. При этом не имеет значения, какая форма управления выбрана собственниками жилья: непосредственное управление, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая компания, жилищно-строительный кооператив.

К исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме законодатель отнес в том числе и принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами. Заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, допускается только после принятия решения об этом общим собранием.

Подпунктом «в» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме¹ установлено, что в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). Представляется, что фасад многоквартирного дома подпадает под признаки общего имущества собственников помещений.

Судебная практика также исходит из того, что фасад многоквартирного жилого дома является общим имуществом, распоряжаться которым вправе общее собрание собственников.

Так, Высший Арбитражный Суд РФ, рассматривая заявление о пересмотре судебного акта в порядке надзора, в своем определении от 11 сентября 2013 г. № ВАС-10182/12² по делу № А33-10051/2011 установил, что на фасаде многоквартирного

¹ См.: Правила содержания имущества в многоквартирном доме : утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 34, ст. 3680.

² См.: СПС «КонсультантПлюс».

жилого дома смонтировано без согласования с собственниками оборудование, и товарищество собственников жилья вправе как законный представитель собственников помещений в многоквартирном жилом доме требовать устранения препятствий, затрудняющих пользование общим имуществом.

Согласно п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением решений, предусмотренных подп. 1–3.1 п. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ, которые принимаются большинством (не менее двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, собственники должны самостоятельно принять решение о том, кто от их имени вправе будет заключать такие договора, а также определить существенные условия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на фасаде здания.

Таким образом, решение о заключении договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, а также существенные условия договора должны быть одобрены двумя третями голосов собственников помещений.

Целесообразнее всего организаторам общего собрания собственников помещений заранее разработать проект договора и дать возможность ознакомиться с ним собственникам помещений, после чего выносить вопросы на голосование.

Немаловажное значение имеет сама процедура проведения общего собрания собственников помещений, поскольку ее нарушение может повлечь негативные последствия для собственников в виде признания недействительными принятых на собрании решений.

Вопрос о заключении договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на фасаде здания может быть разрешен как на ежегодном общем собрании, так и на внеочередном общем собрании собственников помещений, которое может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Сообщение может быть доведено до собственников помещений следующим способом:

- в порядке, установленном уставом организации, которая осуществляет управление многоквартирным домом;
- направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом;
- вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись;
- размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания – обсуждение вопроса о заключении договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на фасаде здания, обсуждение

условий проекта договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, определение ответственного лица за заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В назначенное время организаторам общего собрания необходимо письменно зафиксировать количество явившихся на общее собрание собственников помещения для решения вопроса об отсутствии либо наличии кворума (более 50 % голосов принадлежащих собственникам помещений). Только при наличии кворума собрания целесообразно выносить на обсуждение повестку собрания.

При отсутствии кворума организаторы собрания обязаны составить протокол о несостоявшемся собрании и вправе далее провести общее собрание в заочной форме, не изменяя при этом повестку общего собрания и с соблюдением сроков уведомления собственников о проведении собрания в заочной форме.

В большинстве случаев организаторам собрания не удастся обеспечить явку собственников помещений, обладающих более 50 % голосов, и поэтому им приходится организовывать общее собрание в заочной форме. В этом случае собственник помещения уже получает бюллетень с вопросами повестки дня и письменно принимает решение по каждому из них.

Подсчет голосов по бюллетеням обеспечивает большую гарантию правильности принятия решения по каждому из поставленных вопросов на голосование, однако для этого требуется достаточно большое количество времени.

Только протокол общего собрания собственников помещений с принятыми решениями о заключении договора, об одобрении условий договора и ответственного лица за заключение договора позволяет обратиться к собственнику рекламной конструкции с офертой на заключение соответствующего договора.

Отсутствие положительных решений на заключение договора не дает права требовать от собственника рекламной конструкции заключения сделки. Однако любой собственник помещения вправе обратиться за судебной защитой с негативным иском о демонтаже рекламной конструкции в случае установки ее на имуществе, принадлежащем всем собственникам многоквартирного жилого дома, без соответствующего согласия большинства собственников.

Необходимо отметить, что в настоящее время фасады многих многоквартирных домов — достаточно привлекательный объект для размещения рекламы. Размещение рекламы на общем имуществе многоквартирного дома выгодно как собственникам помещений в многоквартирном доме, так и организациям, осуществляющим управление домом.

Заключение подобных договоров имеет большое практическое значение, поскольку денежные средства от размещения и эксплуатации рекламных конструкций поступают фактически к собственникам всех помещений данного многоквартирного дома и могут быть потрачены на погашение стоимости потребленных коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций, а это может существенно снизить бремя имущественного обязательства каждого владельца помещения многоквартирного дома.

Таким образом, грамотное управление многоквартирным домом позволит защитить права и законные интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме.

*Директор ООО «Юридическая практика
“Экселент Проф”», кандидат юридических наук А. Н. Григорьев*