



КАК ЗАРАБОТАТЬ НА ДОМЕ

Определение дополнительного дохода
от использования общедомового имущества
(реклама, провайдеры, аренда)



ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Вы держите в руках брошюру, которая помогла уже тысячам людей отстоять свои права в борьбе с нерадивыми коммунальщиками и нерасторопными чиновниками.

Это полезная инструкция, в основу которой легла успешная практика нашего Центра защиты прав граждан в борьбе за справедливые тарифы и честную «коммуналку».

В наших Центрах мы стараемся дать вам самое эффективное оружие – знание своих прав.

Ведь приставить юриста к каждому жителю страны – невозможно. А вот «перевести на русский» мудреные формулировки законов, научить каждого держать в узде коммунальщиков, чтобы не переплачивать вдвое-втрое, помочь связаться с надзорными органами и проконтролировать решение проблемы – это вполне посильная задача для нас с вами.

Наши брошюры научат вас постоять за себя, превратив из беззащитных жертв в опытных бойцов.

Полезного вам чтения и новых коммунальных побед!

С уважением,
председатель партии **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ**
Сергей МИРОНОВ

ПЕТЕРБУРЖЦЫ!

В 2012 г. при региональном отделении партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Санкт-Петербурге был создан экспертный совет по вопросам ЖКХ.

Работа совета посвящена разработке инструкций и алгоритмов, позволяющих бороться с незаконными коммунальными поборами, созданию Советов домов и помощи жильцам в отстаивании своих прав на получение качественных услуг от управляющих компаний.

При поддержке наших Центров жители Санкт-Петербурга проводят общие собрания, создают Советы домов, борются с точечными застройками и заставляют обслуживающие дом организации отчитываться за каждую потраченную копейку! Я уверена, что наши инструкции помогут Вам навести порядок в домах и дворах!



С уважением,
председатель экспертного совета по вопросам ЖКХ
ПП **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ** в Санкт-Петербурге
Надежда ТИХОНОВА

АДРЕСА ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Центр защиты прав граждан в Санкт-Петербурге	Ул. Рубинштейна, д. 20. Тел.: 8 (812) 612-12-90.	Пн.-пт.: 10.00-18.00. Обед: 13.00-14.00.
Центр защиты прав граждан в Василеостровском районе	Запись по телефону. Тел.: 8 (921) 964-04-02.	Вт.: 11.00-13.00. Чт.: 14.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Калининском районе	Ул. Демьяна Бедного, д. 19, 2-я парадная.	Ср.: 15.00-18.00.
Центр защиты прав граждан в Калининском районе	Пр. Просвещения, д. 99, лит. А. Тел.: 8 (812) 248-54-10.	Пн.-ср.: 10.00-18.00. Пт.: 10.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Кировском районе	Запись по телефону. Тел.: (950) 022-69-70.	Пн.-пт.: 9.00-18.00.
Центр защиты прав граждан в Колпинском районе	г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13. Тел.: 8 (812) 461-74-64.	Пн.-пт.: 17.00-20.00.
Центр защиты прав граждан в Красногвардейском районе	Пр. Энергетиков, д. 24, лит. А, каб. 7. Тел.: 8 (812) 222-76-97.	Пн.-пт.: 10.30-17.30.
Центр защиты прав граждан в Красносельском районе	Ул. Тамбасова, д. 5, 2-й этаж. Тел.: 8 (812) 730-29-81.	Чт.: 14.00-19.00.
Центр защиты прав граждан в Кронштадтском районе	г. Кронштадт, ул. Ленина, д. 13, 2-й этаж. Тел.: 8 (950) 047-57-03.	Вт., чт.: 10.00-15.00. Пт.: 13.00-18.00. Сб.: 11.00-16.00
Центр защиты прав граждан в Курортном районе	г. Сестрорецк, ул. Воскова, д.4, лит. А. Тел.: 8 (911) 241-03-90.	Вт.: 12.00-15.00. Чт.: 15.00-18.00.
Центр защиты прав граждан в Московском районе	Московский пр., д. 107, каб. 202. Тел.: 718-53-83.	Пн.-пт.: 14.00-19.00.
Центр защиты прав граждан в Петроградском районе	Каменноостровский пр., д.26. Тел.: 8 (812) 346-00-90.	Пн., вт., чт., пт.: 11.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Петродворцовом районе	г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 22. Тел.: 8 (812) 702-75-84.	Пн.-пт.: 15.00-19.00.
Центр защиты прав граждан в Приморском районе	Комендантский пр., 27.к. 1. Тел.: 8 (812) 306-28-15.	Вт., ср., чт.: 11.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Пушкинском районе	г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 60. Тел.: 8 (812) 451-42-69.	Пн., пт., вс.: 16.00-20.00.

КАК ЗАРАБОТАТЬ НА ДОМЕ

Определение дополнительного дохода от использования

СОДЕРЖАНИЕ

1. Ознакомительная статья.
2. Пошаговая инструкция по контролю над денежными средствами, поступающими от арендаторов.
3. Юридическая справка.
4. Приложения:
 - бланк запроса в УК об арендаторах, стоимости аренды и др.;
 - бланк уведомления арендатору (2 варианта);
 - образец заявления в прокуратуру.

Передача в пользование объектов общего имущества МКД может стать очень существенным доходом собственников данного дома.

Частью 4 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Наиболее распространенными источниками дополнительного дохода являются:

- Передача технических помещений дома для размещения оборудования Интернет-провайдеров и операторов сотовой связи.
- Размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше и др. объектах общего имущества МКД.
- Передача в аренду технических помещений дома третьим лицам.

Один квадратный метр щита на крыше или фасаде дома приносит тысячи рублей в месяц. Однако большинство жильцов таких «рекламных» зданий даже не слышали о том, что у них есть право получать часть прибыли от размещения баннеров и щитов на стене или крыше собственного дома.

В то же время те собственники, которые наладили взаимоотношения с арендаторами за счет средств, заработанных на передаче общего имущества в пользование, значительно сократили размер платы на капитальный ремонт.

Есть дома, в которых за счет аренды полностью покрываются расходы по содержанию жилья. То есть, жители просто не платят этот вид платежа. По статистике, каждая вторая управляющая компания или ТСЖ незаконно распоряжаются общедомовым имуществом собственников МКД.

Такое положение может стать поводом для административного или даже судебного разбирательства. На владельцев рекламной конструкции, установивших ее самовольно, предусмотрена ответственность по статье 14.37 КоАП РФ. На должностные лица организаций накладывается штраф от 3 до 5 тысяч рублей, на юридические лица – от 50 тысяч до 80 тысяч.

За незаконное размещение рекламы к административной ответственности может быть привлечена управляющая организация – УК или ТСЖ либо ее руководители, если ими не предпринимаются действия по контролю и устранению несанкционированных объектов.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПО ПОЛУЧЕНИЮ СРЕДСТВ ОТ ПЕРЕДАЧИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

Шаг 1:

Председатель Совета МКД запрашивает в управляющей организации сведения обо всех провайдерах, рекламных организациях и иных арендаторах, использующих объекты общего имущества многоквартирного дома.

Запрос может сделать любой собственник, но лучше, если это делает представительный орган дома – Председатель Совета МКД, обладающий в соответствии с Уставом необходимыми полномочиями.

Шаг 2:

Председатель Совета МКД запрашивает сведения о наличии оснований передачи в пользование объектов общего имущества собственников МКД (протоколы собраний, договора аренды и др.), сведения о размере арендной платы, а также сведения о накоплениях денежных средств за весь период аренды.

Шаг 3:

Если Совета МКД в доме нет, необходимо на общем собрании выбрать ответственного для заключения любых договоров аренды со всеми арендаторами, а потом перезаключить договора на условиях, утвержденных на общем собрании. Предусмотреть обязанность арендатора демонтировать оборудования в случае отказа заключить договор аренды. Уставом Совета многоквартирного дома данные полномочия могут быть переданы председателю Совета многоквартирного дома.

Шаг 4:

Совет МКД организует общее собрание, на котором необходимо принять решение о направлении денежных средств, поступающих от аренды (на капитальный ремонт, на содержание жилья и пр.).

Шаг 5:

Если информации о законности размещения рекламы или иного оборудования третьего лица на объектах общего имущества МКД отсутствует, следует обращаться в прокуратуру, администрацию района и пр. контролирующие органы для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВКА:

Решение о передаче в пользование общего имущества, коим является стены и крыша дома, должно приниматься общим собранием собственников помещений в доме. Оно должно быть оформлено в виде протокола общего собрания. Такое решение должно быть принято большинством – не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Во многих случаях передачи в пользование объектов общего имущества МКД об «аренде» говорится условно, т.к. не происходит передача права владения и пользования стенами, крышей, и т.п., на что указывал Высший Арбитражный суд РФ в Информационном Письме от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: «...крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания». Поэтому крыша и фасад здания не могут являться предметом аренды.

В этом случае, предметом аренды является предоставление арендатору возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше, фасаде здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

Если рекламная конструкция размещена кем-либо без соответствующего договора либо без согласия собственников помещений, речь идет о незаконном использовании чужой собственности. Собственники вправе обратиться в правоохранительные органы либо в суд.

Так, например, с индивидуального предпринимателя, разместившего на фасаде одного из московских МКД плакаты, содержащие рекламную информацию, собственниками была в судебном порядке взыскана денежная сумма в размере трех миллионов рублей за неосновательное обогащение – именно такая сумма была рассчитана привлеченной оценочной компанией (постановление ФАС ЗСО от 23.11.2011).

Кроме того, собственники вправе в досудебном порядке демонтировать незаконную рекламную конструкцию: Постановление Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 N 8263/10 по делу N A33-13956/2009 В удовлетворении заявления об оспаривании действий уполномоченного органа по демонтажу рекламных конструкций, по удержанию рекламных конструкций до возмещения законным владельцем расходов на их демонтаж, транспортировку и хранение отказано правомерно, так как самовольная установка рекламной конструкции представляет собой заведомо противоправные действия, потому интерес в сохранении рекламной конструкции в месте ее самовольной установки не может рассматриваться, как законный, и не подлежит защите.

ОБРАЗЦЫ ЗАЯВЛЕНИЙ

Руководителю
ООО «ЖКС № _____ района»
« _____ »
От собственника
и Председателя совета МКД

Адрес: г. Санкт-Петербург,
ул. _____, д. _____ кв. _____
Тел. _____

ЗАПРОС

Прошу предоставить следующую информацию о пользователях объектов общего имущества МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____.

1. Интернет-провайдеры каких компаний размещают свое оборудование на объектах общего имущества МКД?
2. Какие рекламные компании размещают свои рекламные конструкции на объектах общего имущества МКД?
3. Какие помещения общего имущества сдаются в аренду третьим лицам?
4. Какова стоимость аренды для каждого интернет-провайдера, рекламной компании, арендатора и иных пользователей объектов общего имущества МКД.
5. Где (на каком счете) аккумулируются денежные средства, поступающие от пользователей общего имущества МКД?
6. Какова общая сумма аккумулированных денежных средств от аренды объектов общего имущества МКД?

Кроме того, прошу предоставить возможность ознакомиться с каждым договором аренды объектов общего имущества МКД и снять с них копии.

Также прошу предоставить копии протоколов общих собраний, на которых принимались решения о предоставлении в пользование каких-либо объектов общего имущества МКД третьим лицам.

Ответ прошу выдать на руки.

Председатель совета МКД _____

Вариант, когда в МКД принят Устав

Руководителю
ООО «ЖКС № _____ района»
« _____ »

От собственника
и Председателя совета МКД

Адрес: г. Санкт-Петербург,

ул. _____, д. _____ кв. _____

Тел. _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляю Вас, что решением общего собрания собственников МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____, принят Устав, согласно которому лицо, обладающее правом заключать договора аренды объектов общего имущества собственников данного дома, является председателем Совета МКД.

Ваша организация использует объекты общего имущества МКД в нарушение требований ч.4 ст.36 ЖК РФ без решения общего собрания.

На основании изложенного, прошу направить своего представителя для согласования условий и перезаключения договора аренды. В противном случае, ваше оборудование будет демонтировано, убытки будут взысканы в судебном порядке.

Председатель совета МКД _____

Вариант, когда в МКД Устав не принят

Руководителю
ООО «_____»
От собственника
Адрес: _____
Тел. _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляю Вас, что решением общего собрания собственников МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____, я выбран ответственным лицом по заключению договоров аренды объектов общего имущества собственников данного дома.

Ваша организация использует объекты общего имущества МКД в нарушение требований ч. 4 ст. 36 ЖК РФ без решения общего собрания.

На основании изложенного прошу направить своего представителя для согласования условий и перезаключения договора аренды. В противном случае ваше оборудование будет демонтировано, убытки будут взысканы в судебном порядке.

Собственник _____

В Прокуратуру

_____ района

г. _____

От Председателя Совета МКД

Адрес _____

Телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу привлечь к административной ответственности по ст. 14.37 КоАП «Нарушения требований к установке рекламной конструкции» руководителя ООО « _____ ».

Рекламная конструкция ООО « _____ » в виде _____ *плаката* _____ размещена на _____ *стене* _____ нашего дома без разрешения собственников МКД, то есть без предусмотренного законодательством разрешения на ее установку.

Председатель совета МКД _____

КОММУНАЛЬНАЯ САМООБОРОНА



**I практическая выставка-конференция
«Региональные проблемы ЖКХ:
защити свой дом с нами!»
25-26 ноября 2015 г.**

Телефон горячей линии
8 (812) 612-12-90



В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!