

Порядок размещения рекламы на жилых домах

В соответствии с ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляется 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.

Распространение рекламы осуществляется с использованием в том числе щитов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло и иных технических средств стабильного территориального размещения, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их (п. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 19 Закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ). Кроме того, суды признают рекламной конструкцией любое техническое средство стабильного размещения рекламы, в том числе самоклеящуюся пленку или плакат.

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. Получить согласие собственников на использование общего имущества многоквартирного дома можно только по итогам общего собрания собственников.

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. При этом к ограждающим несущим конструкциям многоквартирного дома относятся, в частности, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты.

Следует отметить, что для размещения рекламы на жилом доме необходимо, чтобы за это проголосовало не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания оформляется протоколом (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

При этом законом установлены особенности заключения договора на установку рекламы в зависимости от того, в чьей собственности (государственной, муниципальной или частной) находятся многоквартирный дом и жилые помещения в нем (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ).

Если многоквартирный дом находится в государственной или муниципальной собственности, согласие жильцов, не являющихся собственниками приватизированных в таком доме квартир, на установку рекламной конструкции в данном случае не требуется.

Договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в этой ситуации заключается по результатам торгов на его заключение, которые могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Владелец рекламной конструкции может выиграть торги на аукционе, если предложит наиболее

высокую цену, победить в конкурсе если, по заключению конкурсной комиссии, предложит лучшие условия.

Следует также учитывать, что возможна ситуация, при которой жилой дом числится в реестре муниципальной собственности, но часть квартир приватизирована. В таком случае для размещения рекламы кроме согласования администрации муниципального образования, необходимо согласие собственников квартир.

Нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламодателем законодательства о рекламе влечет административную ответственность по ч. 1 ст. 14.3 КоАП РФ в виде административного штрафа на граждан в размере от 2 тыс. до 2,5 тыс. рублей; на должностных лиц - от 4 тыс. до 20 тыс. рублей; на юридических лиц - от 100 тыс. до 500 тыс. рублей.