

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ  
ПОД КОНТРОЛЬ



## **КАК ЗАРАБОТАТЬ НА МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Ревизия общего имущества**

**Что делать, если деньги  
присвоила УК**

**Повестка собрания по сдаче  
общего имущества в аренду**

ПРОГРАММА  
ПРАВОВОГО  
ПРОСВЕЩЕНИЯ  
ГРАЖДАН

# ***КАК ЗАРАБОТАТЬ НА МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ***

**Ревизия общего имущества**

**Что делать, если деньги присвоила УК**

**Повестка собрания по сдаче  
общего имущества в аренду**

## СОДЕРЖАНИЕ

ЧТО ВХОДИТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.....	5
<i>Что можно сдать в аренду.....</i>	5
<i>Что нельзя сдать в аренду.....</i>	6
<b>КАК ПРОВЕРИТЬ ЗАКОННОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>6</b>
<i>Запрашиваем сведения в УК .....</i>	<i>6</i>
<i>Активируем нарушения .....</i>	<i>7</i>
<i>Досудебный и судебный возврат контроля над домом.....</i>	<i>7</i>
<b>КАК ЗАКОННО ЗАРАБАТЫВАТЬ НА ДОМЕ .....</b>	<b>9</b>
<i>Доходы от рекламы на доме и в доме.....</i>	<i>9</i>
<i>Доходы от аренды нежилых помещений.....</i>	<i>11</i>
<i>Доходы от размещения оборудования операторов связи .....</i>	<i>12</i>
<i>Доходы от использования придомовой территории .....</i>	<i>14</i>
<b>ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О КОММЕРЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>15</b>
<i>Выбор уполномоченного лица.....</i>	<i>15</i>
<i>Примерные вопросы повестки.....</i>	<i>16</i>
<i>Что предусмотреть в договоре аренды.....</i>	<i>17</i>
<i>Как можно распорядиться доходами.....</i>	<i>18</i>
Приложение №1. Образец запроса в УК.....	19
Приложение №2. Образец уведомления арендатора.....	20



*В Екатеринбурге жители шестнадцатиэтажки на доходы от фасадной рекламы целый год (!) не платили за содержание жилья. А в Белгороде, после того как собственники пятиэтажки отлучили ЖЭК от присвоения доходов за аренду, денег хватило на ремонт всех подъездов.*

Спросите: а что, так можно было? Можно и сейчас. В любом, даже малоэтажном доме проведены телевидение и интернет. А значит, на чердаке или крыше установлено оборудование операторов связи.

На информационных стендах у подъездов и в лифтах висит реклама товаров и услуг. А значит, кто-то разрешил ее разместить и получает за это деньги.

В домах с цокольными этажами кипит подземная жизнь: работают кафе, спортзалы, парикмахерские.

Первые этажи занимают аптеки и минимаркеты, детские центры и пункты выдачи заказов маркетплейсов.

А если дом расположен на бойком месте, где много прохожих и транспорта, фасад и крыша залеплены растяжками, цифровыми экранами и билбордами.

И за все это собственники жилья могут получать деньги!

К сожалению, мало кто об этом знает. Чем и пользуются управляющие компании или Правление в ТСЖ.

Рейдерские самозахваты уже практически ушли в прошлое. А вот согласованные с УК захваты общего имущества собственников популярны. Арендатор втихую заключает договор с управляющей организацией, платит туда деньги и занимает подвал. Или монтирует на дом гигантский рекламный баннер.

Мало того что с жителями не делятся доходом, так еще могут в общедомовые нужды включить расходы на электричество для световой рекламы или воду, которую из общедомовой трубы качает установленный у подъезда водомат.

***В инструкции Центров защиты прав граждан расскажем:***

- ***что относится к имуществу дома, которое принадлежит всем собственникам;***
- ***какие источники дохода можно обнаружить после ревизии общего имущества;***
- ***как вывести на чистую воду управляющую организацию, если деньги уходят мимо собственников;***
- ***что учесть в повестке общего собрания, чтобы получать доходы от аренды;***
- ***как правильно составить договор с арендатором.***

## **ЧТО ВХОДИТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**Общедомовое имущество многоквартирного дома – это все, что не входит в состав квартир и не принадлежит отдельным собственникам.**

То есть по определению такое имущество принадлежит всем собственникам помещений в размере доли в праве общей собственности. Размер доли пропорционален площади принадлежащих собственнику помещений.

В состав общего имущества входят лестницы и лифты, коридоры и колясочные, чердаки и подвалы, крыша и фасад, все внутридомовые коммуникации, земельный участок и даже все кустарники, которые высажены на нем.

Если кому-то стало интересно, все виды общедомового имущества перечислены в ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. А мы сосредоточимся на тех видах, которые могут приносить доход.

## **ЧТО МОЖНО СДАТЬ В АРЕНДУ**

### **РЕКЛАМА СНАРУЖИ И ВНУТРИ ДОМА**

Передача в аренду рекламодателям для размещения рекламных конструкций, билбордов, растяжек и световых коробов фасада и крыши. Расклейка рекламы в лифтах, на досках информации и других объектах общего имущества МКД.

### **АРЕНДА ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Передача технического этажа, кровли или подвала для размещения оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи.

### **АРЕНДА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Передача в аренду нежилых помещений и части мест общего пользования под сферу торговли и оказания услуг.

## **АРЕНДА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Передача в аренду части придомовой территории под установку продуктового павильона, мини-парковки, сезонных овощных палаток и т. п.

### **ЧТО НЕЛЬЗЯ СДАТЬ В АРЕНДУ**

**Среди таких объектов вентиляционные шахты, электрощитовые, системы и приборы технического учета.**

При этом закон не запрещает сдавать в аренду части каждого из этих объектов. Единственное условие – не перекрывать и не загромождать свободный проход жителей.

*К примеру, можно сдать в аренду 1 кв. метр площади первого этажа в лифтовом холле для установки платежного терминала или кофейного автомата.*

Подвальное помещение можно сдать при условии, что подвал не является техническим (когда помещение занято инженерными коммуникациями) или бомбоубежищем.

## **КАК ПРОВЕРИТЬ ЗАКОННОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА**

**Если в доме проводилось общее собрание**, на котором собственники приняли решение передавать имущество в возмездное пользование третьим лицам – отлично.

**Если в доме не было собрания** с такой повесткой, а в палатке торгуют арбузами – значит, арендаторы договорились с УК, и та беззастенчиво набивает свои карманы.

Что необходимо предпринять, если на имуществе зарабатывает УК?

### **ШАГ 1. Обращаемся за сведениями в управляющую организацию**

Председатель Совета дома (или любой активный собственник) запрашивает в управляющей организации:

а) сведения обо всех арендаторах, использующих объекты общего имущества собственников;

б) основания передачи в пользование объектов общего имущества собственников МКД (*протоколы собраний, договоры аренды и др.*);

в) сведения о размере арендной платы, установленной для каждого арендатора;

г) сведения о накоплениях денежных средств за весь период аренды по каждому договору аренды.

*Образец запроса в УК – в Приложении №1 в конце брошюры*

Если УК отказывается предоставить такие сведения, необходимо заактировать нарушения, подтверждающие передачу и незаконное использование общедомового имущества.

## **ШАГ 2.** Составляем Акт осмотра имущества

**Для активировки нужны три собственника. Это могут быть представители Совета дома или просто жилищные активисты.**

Собственники фиксируют факты незаконного использования имущества.

Например, идут к стене дома, на которой реклама. Или к арбузной палатке. И детально описывают, что увидели.

*В Акте пишем, где висит баннер, его примерная длина-высота, цвет, что изображено или написано, кому предположительно принадлежит.*

*Если это палатка с арбузами: где стоит, сколько места придомовой территории занимает, кому принадлежит.*

Необходимо сфотографировать каждое «место преступления».

В Акте ставим дату, время и место составления, ФИО и номера квартир собственников, участвовавших в осмотре. Акт составляем в трех экземплярах.

## **ШАГ 3.** Готовим досудебную претензию

После активировки подаем письменную претензию в УК и арендатору-нарушителю.

Претензию может направить любой собственник, представитель Совета дома. А можно подать коллективную.

### **В претензии требуем:**

- *расторгнуть договор с арендатором, который заключен без согласия общего собрания собственников;*
- *предоставить отчет о полученных доходах от незаконной сдачи общего имущества в аренду;*
- *вернуть незаконно присвоенные деньги собственникам – в виде перерасчетов за содержание жилья либо иным способом.*

К претензии прикладываем экземпляр Акта осмотра.

Если УК и после этого отказывается дать информацию, на каком основании на фасаде рекламный баннер, а во дворе – палатка с арбузами, готовим исковое заявление в суд.

## **ШАГ 4. Обращаемся в суд**

Ответчиками в таком случае будут и арендатор, и УК.

### **В иске необходимо заявить следующие требования:**

- *признать заключенный между УК и арендатором договор аренды недействительным на основании ст. 168 ГК РФ;*
- *обязать нарушителя прекратить использовать общее имущество МКД и привести имущество в первоначальное состояние;*
- *взыскать с УК неосновательное обогащение.*

Расчет суммы неосновательного обогащения складывается из присвоенных УК (или ТСЖ) арендных платежей за все время незаконной сдачи имущества в аренду.

## **КАК ЗАКОННО ЗАРАБАТЫВАТЬ НА ДОМЕ**

### **ДОХОДЫ ОТ РЕКЛАМЫ НА ДОМЕ И В ДОМЕ**

**Любая рекламная конструкция, размещенная на доме или в доме без согласия собственников и соответствующего договора, считается незаконной.**

Фиксированных расценок на размещение рекламных конструкций на жилых зданиях не существует.

Стоимость зависит от типа конструкции, выбранных материалов, необходимости установки подсветки и других факторов, а также месторасположения самого дома.

Среди самых распространенных видов рекламы, которая размещается в многоквартирных домах:

- *крышная реклама – реклама на крыше дома;*
- *конструкции на фасаде здания (рекламные вывески собственников или арендаторов нежилых помещений, медиафасады и граффити на торцевых стенах дома);*
- *рекламные материалы в почтовых ящиках, рекламные объявления в лифтах и на информационных стендах в подъездах;*
- *рекламные конструкции на придомовой территории (если земельный участок оформлен в общую долевую собственность).*

Решение о заключении договоров на установку рекламных конструкций должно принять общее собрание собственников. Кроме этого, собрание должно выбрать уполномоченное лицо, которое заключит договор.

Решение общего собрания обязательно для рекламодателя, УК и органа местного самоуправления, выдающего разрешения на размещение рекламы.

**Алгоритм размещения рекламы в многоквартирных домах выглядит так:**

1. Рекламораспространитель (юридическое лицо или ИП) обращается к собственникам дома. Он может сделать это через председателя собрания собственников, управляющую компанию или через одного из собственников квартир, который поднимет вопрос на общем собрании жильцов;
2. Общее собрание собственников принимает решение о заключении договора. Решение о передаче имущества в аренду правомочно, когда за него высказались не менее 2/3 голосов от общего числа собственников;
3. Представитель собственников подписывает договор с компанией, которая хочет разместить рекламу;
4. Рекламораспространитель получает у уполномоченного органа разрешение на установку рекламных конструкций.

Что касается расценок на рекламу. Расценки разные. Один квадратный метр щита на крыше или фасаде дома может стоить 1000 рублей. А листовка, размещенная в лифтовой кабине, – 50 рублей в месяц.

Владелец рекламной конструкции, установивших ее самовольно, можно привлечь к ответственности по ст. 14.37 КоАП РФ.

На должностных лиц организаций налагается штраф от 3 до 5 тысяч рублей, на юридических лиц – от 500 тысяч до 1 миллиона рублей.

За незаконное размещение рекламы к административной ответственности может быть привлечена и управляющая компания (ТСЖ, ЖСК) либо ее руководитель.

**ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**Красноярск. Заставили магазин заключить договор аренды на рекламную вывеску**

Минимаркет на Урицкого, 41 арендовал помещение у собственника нежилого помещения. В один прекрасный момент хозяин минимаркета решил привлечь новых покупателей и разместил на фасаде огромную вывеску с подсветкой. Да такой яркой, что по ночам жители дома уснуть не могли.

Собственники обратились к арендатору и попросили снять незаконно установленную рекламную конструкцию. Арендатор не отреагировал.

Тогда активисты дома пожаловались в красноярский Центр защиты прав граждан. В Центре первым делом поинтересовались: а кто получает доход от рекламы? Подготовили запрос в УК «ЖСК» с требованием предоставить собственникам документы по использованию общедомового имущества. Коммунальщики внятных объяснений не предоставили.

Правозащитники помогли жильцам провести общее собрание, на котором было принято решение вывеску не трогать, но при условии, что магазин будет платить за размещение рекламы, а также установит на рекламный щит светонепроницаемое ограждение, чтобы яркий свет не бил в окна. Минимаркет согласился на условия жильцов.

*Образец уведомления арендатора – в Приложении №2 в конце брошюры*

## ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**К нежилым помещениям относится техэтаж, чердак или подвал. К части мест общего пользования, к примеру, – помещение колясочной или консьержной.**

Порядок передачи в аренду таких помещений также определяется решением общего собрания собственников.

По каждому объекту аренды помещения в МКД оформляются отдельный договор аренды и акт приема-передачи помещения с его описанием.

### ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**Тамбов. Через суд взыскали с арендатора 72 000 рублей за использование колясочной**

Собственники дома на ул. Базарная, 115/59 сдали в аренду физлицу колясочную в одном из подъездов. По условиям договора арендатор должна была ежемесячно платить за использование 11 кв. метров общего имущества 2000 рублей.

Сначала платила исправно, а потом перестала. В итоге долг перед собственниками достиг 72 000 рублей.

Председатель Совета дома обратилась в Центр с просьбой помочь взыскать долг. Правозащитники помогли жильцам обратиться с иском в суд. Октябрьский районный суд Тамбова обязал

арендатора выплатить дому 74 360 рублей – долг по арендной плате плюс расходы на госпошлину. Деньги собственники направили на благоустройство придомовой территории.

## **ДОХОДЫ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ ОПЕРАТОРОВ СВЯЗИ**

**В апреле 2024 года в силу вступил Федеральный закон от 06.04.2024 №67-ФЗ, который изменил взаимоотношения собственников и провайдеров.**

По закону провайдеры могут бесплатно установить оборудование на крыше, в подъезде, на чердаке или в подвале дома. Проведения общего собрания собственников больше не требуется. Провайдеры также не платят за использование общего имущества, оплачивая только потребленную электроэнергию.

Однако на таких «льготных» условиях провайдер может зайти в дом, если предоставляет по договору услуги связи одному или нескольким жителям.

На практике ради десятка клиентов интернет-провайдеры в дома не заходят. А если внимательно вчитаться в закон, выяснится, что заставить провайдера платить за размещение оборудования можно, если:

- провайдер размещает транзитные сети;
- провайдер оказывает услуги связи юридическим лицам и арендаторам.

А если в доме есть коммерческие помещения или юрлица, занимающие первые этажи, они однозначно пользуются интернет-услугами.

### **Что касается платы за электроэнергию:**

- если провайдер заключил договор с поставщиком электроэнергии и установил отдельный электросчетчик, он оплачивает электроэнергию напрямую поставщику;
- если не заключил договор с РСО, обязан поставить электросчетчик и передавать показания в управляющую организацию. Доля его расходов должна вычитаться из объема потребления электроэнергии на общедомовые нужды, которые оплачивают собственники МКД.

### ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

#### **Архангельск. Дом обнаружил, что «Ростелеком» занимает чердак и крышу бесплатно**

После расторжения договора с УК в пятиэтажке на ул. Капитана Хромцова, 1/1 появилось ТСН. Председатель товарищества начала разбираться в документах и выяснила, что интернет-провайдер «Ростелеком» заключил договор с одним из собственников дома и на этом основании разместил в доме свое оборудование.

Вносить плату за аренду нежилых помещений провайдер отказался, сославшись на вступивший в силу в апреле 2024 года Федеральный закон №67-ФЗ.

После тщетных попыток найти общий язык с оператором связи председатель обратилась за помощью в Центр защиты прав граждан.

– *Заключение договора с одним из собственников не дает провайдеру право пользоваться общим имуществом дома без решения общего собрания. Это было установлено Верховным судом РФ сразу в нескольких определениях. Если отказывается платить, – нужно обратиться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения на основании ст. 1102 ГК РФ, –* пояснили в Центре.

Правозащитники помогли председателю Правления составить заявление в «Ростелеком» с просьбой заключить договор на размещение телекоммуникационного оборудования и провести переговоры с юристами компании. В результате провайдер сдался. Жители стали получать регулярную плату за аренду общего имущества, которую направили на нужды дома.

#### **БАЗОВЫЕ СТАНЦИИ СОТОВЫХ ОПЕРАТОРОВ: стоит ли связываться?**

**Установка станций операторов связи на крышах многоквартирных домов допустима только с согласия общего собрания собственников и при соблюдении санитарных норм.**

Если оператор связи уговаривает актив дома поставить базовую станцию, необходимо убедиться в безопасности такого оборудования. Следует изучить расчеты распределения электромагнитных полей с определением границы зоны ограничения застройки, подтверждающие безопасность воздействия и соответствие уровней электромагнитных полей требованиям санитарных правил.

В России установлены предельно допустимые уровни электромагнитного поля, которые контролируются соответствующими службами. Например, в местах постоянного проживания и работы людей предельно допустимый уровень излучения – не более 10 мкВт/см.

**Стоимость аренды участка крыши для размещения вышек сотовой связи в многоквартирных жилых домах немаленькая и зависит от размера города:**

- для небольшого города – до 15 тысяч рублей в месяц;
- для городов с населением больше 300 тысяч человек – до 30 тысяч рублей;
- для города-миллионника – до 100 тысяч рублей.

## **ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

В состав придомовой территории входят (или могут входить):

- земельный участок, на котором стоит дом;
- тротуары, отмостки, проезды около дома;
- газоны и другие элементы озеленения и благоустройства;
- придомовая парковка;
- игровые, спортивные, хозяйственные и другие площадки.

Собственники могут сдать часть придомовой территории в аренду. К примеру, под торговый павильон, газетный киоск или что-то другое.

Иногда власти пытаются ограничить размещение торговых точек на придомовой территории, приняв нормативы на уровне местного законодательства. Но на защите прав собственников Конституционный суд РФ.

Как отметил КС РФ, органы местного самоуправления не вправе самостоятельно, в качестве первичного нормотворчества, вводить несоразмерные ограничения нестационарной торговли на придомовой территории. Этим они создают произвольные препятствия для предпринимательской деятельности и ограничивают право собственника распоряжаться своим имуществом (ст. ст. 34, 35, 55 Конституции РФ).

## **ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ о коммерческом использовании общего имущества**

**Решения о коммерческом использовании общего имущества дома принимаются только общим собранием. За такие решения должно проголосовать квалифицированное большинство собственников помещений в МКД.**

**Это не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников (то есть не меньше 67%).**

В идеале каждый договор аренды должен утверждаться на общем собрании отдельно – с указанием срока его действия, цены, порядка использования денежных средств и т. п.

Но проводить собрание при въезде в дом очередного арендатора, да чтобы с кворумом и необходимым числом голосов по каждому вопросу повестки, – дело хлопотное.

Поэтому достаточно провести такое собрание один раз и на нем проголосовать за все необходимые вопросы:

- определить уполномоченное лицо для заключения (перезаключения или расторжения) любых договоров аренды со всеми арендаторами на условиях, утвержденных общим собранием;
- установить тарифы за использование всех видов имущества;
- утвердить текст договора аренды;
- определить цели, на которые будут направляться заработанные деньги.

### **ВЫБОР УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА**

В соответствии с пп. 3.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ, общее собрание собственников принимает решение об определении лица, которое от имени собственников помещений уполномочено на заключение договоров (УК, ТСЖ, иное лицо).

Выбор уполномоченного лица связан исключительно с удобством подписания договора. Это может быть активный собственник, представитель или председатель Совета дома. А может быть управляющая организация или Правление ТСЖ (если пользуются доверием у жителей).

Доходы от использования имущества не поступают в собственность этого уполномоченного лица, он просто собирает эти деньги.

При этом стороной договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все собственники общего имущества здания.

## **ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ**

1. Передача общего имущества в возмездное пользование третьим (иным) лицам.
2. Условия, на которых имущество передается арендатору (срок аренды, размер арендной платы и порядок ее внесения).
3. Цели, на которые будут направляться доходы от аренды.
4. Уполномоченное лицо, которое будет получать арендную плату и расходовать ее. Этот же человек будет подписывать договоры аренды. Таким лицом может быть УК (если доверяете), председатель Совета дома или кто-то из собственников, кому дом доверяет.
5. Текст договора аренды.

После того как собрание собственников одобрило передачу имущества МКД в аренду, можно подписывать договор с арендатором.

Текст договора аренды должен быть в точности таким, какой утвердили собственники на общем собрании.

Если договор заключается на срок год и больше, потребуется регистрация в Росреестре. Чтобы не заморачиваться с дополнительными документами, лучше заключать договор сроком менее года.

Передать имущество арендатору необходимо по акту приема-передачи, после этого он может начать им пользоваться.

В течение всего срока договора арендатор обязан регулярно вносить арендную плату в том размере, в те сроки и в том порядке, которые указаны в договоре.

### ЧТО ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ

В договоре возмездного использования общего имущества целесообразно предусмотреть следующие разделы:

- предмет договора;
- порядок передачи и возврата части (объекта) общего имущества, передаваемого в возмездное пользование;
- разрешенное использование части общего имущества (ограничения, соблюдение эксплуатационных норм и правил);
- права и обязанности сторон;
- цена договора и срок его действия;
- периодичность внесения платежей;
- индексация договора (если заключается на длительный срок);
- порядок пролонгации договора;
- условия расторжения договора (чтобы не напоротся на санкции, если договор расторгается досрочно по инициативе собственников);
- ответственность сторон;
- порядок пролонгации и расторжения договора и др.;
- страхование общего имущества и страхование гражданской ответственности (если по вине арендатора общему имуществу нанесен ущерб).

#### Приложением к договору могут быть:

- протокол общего собрания в МКД по вопросам возмездного использования общего имущества;
- правоустанавливающие документы на дом (техническая документация БТИ (либо аналогичной специализированной организации) или иной документ, подтверждающий отнесение используемой части здания или земельного участка к общему имуществу).

**ПОЛЕЗНЫЙ СОВЕТ.** В условия договора аренды включите внесение арендатором обеспечительного платежа за демонтаж установленного оборудования. Особенно когда речь идет о договоре с рекламодателем. За счет этого платежа собственники смогут, к примеру, демонтировать рекламную конструкцию, если ее владелец нарушит условия договора.

**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Доход от аренды принадлежит всем собственникам пропорционально их доле.*

## **КАК МОЖНО РАСПОРЯДИТЬСЯ ДОХОДАМИ**

Этот вопрос собственники тоже должны решить на собрании.

Можно приобрести и установить систему видеонаблюдения в доме, нанять охрану или огородить двор.

Можно тратить на оплату жилищно-коммунальных услуг и получать от УК «нулевые» платежки за содержание жилья.

Можно отремонтировать холлы, построить хоккейный корт, обновить детскую игровую площадку.

Можно направить на выплату вознаграждения Совету дома за его активную и ответственную работу по созданию комфортных условий для проживания жителей в доме.

Вариантов – десятки. Но для начала следует взять свой дом под контроль. Чтобы доходы от аренды по праву доставались собственникам жилья.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**ОБРАЗЕЦ ЗАПРОСА В УК (ТСЖ)  
о предоставлении сведений  
о пользователях объектов общего имущества МКД**

Руководителю управляющей организации  
(название) \_\_\_\_\_  
от (ФИО) \_\_\_\_\_  
председателя Совета МКД/собственника  
Адрес: г. \_\_\_\_\_,  
ул. \_\_\_\_\_, Д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_,  
Тел.: \_\_\_\_\_

**ЗАПРОС**

Прошу предоставить следующую информацию о пользователях объектов общего имущества МКД по адресу: г. \_\_\_\_\_,  
ул. \_\_\_\_\_, Д. \_\_\_\_\_.

1. Интернет-провайдеры каких компаний размещают свое оборудование на объектах общего имущества МКД?
2. Какие 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 пользователя 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.

Дата: \_\_\_\_\_ Подпись: \_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

**ОБРАЗЕЦ УВЕДОМЛЕНИЯ АРЕНДАТОРА  
о перезаключении договора аренды общего  
имущества МКД на условиях, принятых общим  
собранием собственников**

Руководителю ООО/ИП \_\_\_\_\_  
от собственника (ФИО) \_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_  
Тел.: \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

Настоящим уведомляю вас, что решением общего собрания собственников МКД по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, оформленным протоколом № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, я назначен 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 \_\_\_\_\_



Радиостанция Центров на сайте  
[справедливоерадио.рф](http://справедливоерадио.рф)

**RUTUBE** Канал  
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



Телефон горячей линии  
**8 800 755 55 77**



Сайт Фонда  
«Центр защиты прав граждан»  
[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

Пособие: КАК ЗАРАБОТАТЬ НА МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,  
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 893. 2025 год.

Распространяется бесплатно

***В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!***