

30 июня 2022 г.

Куйбышевский районный суд г. Омска  
644070, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 61

Истец: Черняк Александр Вадимович  
представитель собственников многоквартирного дома  
644050, г. Омск, проспект Мира, д. 46, кв. 6

Ответчик: ООО «Компания ИНИС»  
ИНН 5504214628  
644042, г. Омск, проспект К. Маркса, д. 24, кв. 91.

Третье лицо:  
ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис»  
644112, г. Омск, ул. Степанца, д. 3, корп. 1

### ОТЗЫВ НА ВОЗРАЖЕНИЯ ОТВЕТЧИКА

Я, Черняк Александр Вадимович, являясь собственником квартиры 6 в доме 46 по пр. Мира в г. Омске, а также избранным председателем совета многоквартирного дома, представителем собственников многоквартирного дома, обратился в суд с иском к ответчику ООО «Компания ИНИС» о взыскании задолженности по договору о предоставлении права за плату на использование общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: г. Омск, пр. Мира, д. 46, в сумме 360 000,00 руб., за период с 01 марта 2020 г. – 31 октября 2021 г., неустойку в сумме 353 610, 00 руб., государственной пошлины в размере 10 336,10 руб.

В судебном заседании представитель Ответчика устно возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на следующие обстоятельства и доводы:

1. Применение моратория на начисление неустойки. Применение положений ст. 333 ГК РФ к заявленной неустойке;
2. Признания обстоятельства непреодолимой силой, в связи с применением законодательства и мер по противодействию распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции. Принадлежность ответчика к перечню отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.  
2.1. 1. Предоставление каникул по оплате арендных платежей за период с 01.01.2020 г. - - 31.03.2020 г. в связи с поломкой «Призматрона» из-за сильных порывов ветра.
3. Невозможность использовать место для размещения рекламной конструкции в связи с отсутствием разрешения на установку рекламной конструкции;
4. Бездействие управляющей организации по организации и проведению общих собраний собственников по вопросу продления срока действия договора.

**Полагаем указанные доводы Ответчика основаны на ошибочном толковании норм материального права и общих норм об обязательствах руководствуясь следующим:**

**1. Довод о применении моратория на начисление неустойки к данным правоотношениям не применим. Отсутствуют основания Применение положений ст. 333 ГК РФ к заявленной неустойке.**

Согласно пункту 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Статьей 432 ГК РФ предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. 3 Согласно абзацу первому статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Согласно условий договора Ответчик обязуется ежемесячно вносить плату до 10 числа каждого месяца (п. 3.2 договора), в случае задержки любого из платежей относительно сроков, установленных Договором, Ответчик уплачивает пени в размере 0,5% с просроченной суммы на каждый день просрочки, вплоть до дня фактического поступления средств на расчетный счет ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис».

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором (пункт 1 статья 329 ГК РФ). В силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Обращаясь с требованием о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков оплаты истец в его обоснование представил расчет.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление № 81), исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ), неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 ГК РФ при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. **При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.**

В пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что **основанием для применения статьи 333 ГК РФ может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств.** Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

В данном случае, анализируя критерий чрезмерности, следует обратить внимание, что расчет неустойки произведен с учетом требования о недопустимости превышения суммы неустойки сумме основного долга, без учета указанного требования сумма неустойки из расчета 0,5% за каждый день просрочки составляет 809 370,00 руб., а с учетом указанного требования фактически составляет 0,23 % за каждый день просрочки, в подтверждение указанного довода предоставляем расчет исходя из размера пени 0,23 % за каждый день просрочки за аналогичный период просрочки и аналогичную сумму долга.

Таким образом, размер неустойки при расчете уже снижен в 3,2 раза по отношению к размеру установленному договором.

Как следует из разъяснений п. 75 постановления Пленума Верховного суда РФ от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Согласно п. 77 указанного постановления Пленума №7, снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

Вместе с тем, снижение размера неустойки в данном случае противоречит принципам гражданского законодательства, в соответствии с которыми каждое обязательство должно исполняться надлежащим образом, а в случае неисполнения обязательства соответствующая сторона должна нести установленную законом или договором ответственность. Неустойка является санкцией за нарушение обязательства, а не льготным кредитованием неисправного ответчика по ставке более низкой, чем среднерыночные ставки коммерческого кредитования без предоставления обеспечения. В случае необоснованного снижения неустойки происходит и утрата присущей ей обеспечительной функции, состоящей в стимулировании сторон обязательства к его надлежащему исполнению. В таком случае исполнение обязательства в срок становится для ответчика экономически нецелесообразным, поскольку ставка за использование денежных средств истца будет значительно ниже рыночной ставки кредитования.

Истец полагает, что указанная сумма неустойки компенсирует потери истца в связи с несвоевременным исполнением ответчиком договорных обязательств, является справедливой, достаточной и соразмерной.

**2. Ссылки ответчика на то, что отсутствие платежей в срок произошло в связи со сложившейся эпидемиологической обстановкой в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции (2019-nCoV), введением нерабочих дней и ограничительных мероприятий на территории Омской области, подлежит рассматривать совместно с доводом об отсутствии обязательств в течении трех месяцев с 01.01.2020 г. – 31.03.2020 г., и в период введения ограничительных мер, которые подлежат отклонить ввиду следующего:**

Ответчик ссылался на отсутствие обязательств по оплате в период с 01.01.2020 г. – 31.03.2020 г., в связи с поломкой рекламной конструкции из-за сильных порывов ветра, а также в период действия ограничительных мер в период пандемии, полагая, что и то и другое основание является обстоятельством непреодолимой силы, в обоснование в материалы дела предоставляет письмо направленное в адрес ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис».

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (абзац четвертый пункта 2 статьи 450 ГК РФ).

В соответствии с Указом Президента РФ от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» с 4 по 30 апреля 2020 г. включительно установлены нерабочие дни.

Указом Президента РФ от 28.04.2020 № 294 «О продлении действия мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» дни с 6 по 8 мая 2020 г. включительно объявлены нерабочими.

Согласно п. 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утвержденного президиумом Верховного Суда РФ от 21.04.2020 г., **признание распространения новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, независимо от типа их деятельности, условий ее осуществления, в том числе региона, в котором действует организация, в силу чего существование обстоятельств непреодолимой силы должно быть установлено с учётом обстоятельств конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.).**

Применительно к нормам статьи 401 ГК РФ обстоятельства, вызванные угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, в частности, установление обязательных правил поведения при введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, запрет на передвижение транспортных средств, ограничение передвижения физических лиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений, отмена и перенос массовых мероприятий, введение режима самоизоляции граждан и т.п., могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы, если будет установлено их соответствие названным выше критериям таких обстоятельств и причинная связь между этими обстоятельствами и неисполнением обязательства. При этом следует иметь в виду, что отсутствие у должника необходимых денежных средств по общему правилу не является основанием для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств.

В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, **не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали.** Кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, объективно возникшей в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, он утратил интерес в исполнении.

Согласно п. 5.1.3 Ответчик – «Реклама» в праве досрочно прекратить действие договора ввиду прекращения действия лицензии «Рекламы», истечение срока действия. Ее отзыв и т.д.).

**В связи с изложенным Ответчик, являясь профессиональным участником должен был предполагать возникновение для него негативных последствий в указанный период, в связи с чем имел возможность расторгнуть договор, демонтировать рекламную конструкцию и каркас исключив тем самым для себя возникновение негативных финансовых последствий. В связи с чем, наступление негативных финансовых последствий всецело зависело от воли Ответчика, что исключает применение к возникшим последствиям положений о действии непреодолимой силы.**

Если обстоятельства непреодолимой силы носят временный характер, то сторона может быть освобождена от ответственности на разумный период, когда обстоятельства непреодолимой силы препятствуют исполнению обязательств стороны. Таким образом, если иное не установлено законами, для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств сторона должна доказать:

- а) наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы;
- б) наличие причинно-следственной связи между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств;
- в) непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы;
- г) добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения (минимизации) возможных рисков.

Материалами дела установлено, что согласно письму Исх. № 6/н от 03.04.2020 года Ответчик обращается в адрес Управляющей организации с просьбой освободить от платежей по договору или снизить стоимость размещения, до этого в адрес Управляющей организации поступило письмо об освобождении от внесения оплаты на три месяца с января по март 2020 г. включительно из-за поломки рекламной конструкции, также ссылается на соглашение об отдельных условиях договора от 27.12.2019 г. согласно которому действующий в тот период председатель совета многоквартирного дома Ручкина В.В. подписала указанное соглашение, что Ответчик считает действиями собственников «о предоставлении арендных каникул».

Согласно ст. 44,45,46 ЖК РФ, общее собрание является высшим органом управления в многоквартирном доме. **Вопрос о согласовании существенных условий договора, таких как цена договора о передачи в пользование общего имущества отнесен к исключительной компетенции общего собрания** (п. 3, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и не может единогласно приниматься одним собственником многоквартирного дома или председателем совета такого дома. В связи с изложенным, следует считать ошибочным вывод Ответчика о заключении соглашения о предоставлении каникул в части арендной платы. Следует отметить, что указанное соглашение так и не было подписано стороной договора ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис». Требования договора № 1-11 о внесении

изменений и дополнений только в письменной форме (п. 6.4) по соглашению сторон позволяют опровергнуть довод о совершении Управляющей организации конклюдентных действий и акцепте. Напротив, и в соглашении от 21 мая 2021 г. о расторжении договора и в уведомлении о решении совета многоквартирного дома усматривается несогласие Собственников многоквартирного дома на предоставление «Каникул», так как такие документы содержат требования об оплате задолженности по договору.

Аналогичная позиция была изложена Управляющей организации в ответе на письмо о предоставлении каникул в части арендной платы исх. № 202 от 09.06.2020 г.

**Также является несостоятельным довод Ответчика о подтверждении действия обстоятельства непреодолимой силы в связи с осуществлением обществом деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 апреля 2020 г. N 576 предусмотрена возможность предоставления в 2020 году из федерального бюджета субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства, включенным по состоянию на 1 марта 2020 г. в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - реестр) в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", ведущим деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 434 "Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции". К числу пострадавших отраслей отнесены в том числе, средства массовой информации и производство печатной продукции, к числу которых себя относит Ответчик.

Таким образом, законодатель предусмотрел возможность, организациям при условии предоставления подтверждающих документов, получения государственной поддержки в виде федеральных субсидий, в целях предотвращения наступления негативных последствий в цепи взаимоотношений и обязательств. Таким образом, установление законом и сложившейся судебной практикой запрета извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (ст. 1 ГК РФ, постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7), с одновременным запретом ссылаться на **отсутствие у должника необходимых денежных средств и презумпцией** действовать добросовестно и исполнять обязательства не может освободить должника от исполнения обязательств, и тем более исполнять обязательства после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы.

В этой связи при оценке обстоятельств дела с учетом вышеизложенного обращаем внимание суда на значительный срок прошедший после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы (с 09 мая 2020 года), учесть, что за прошедший срок Ответчик не исполнил обязательства даже по частичной оплате. Обращаем внимание, что размещение рекламы продолжалось и в период пандемии, размещению рекламы не препятствовало введение нерабочих дней, так как ее размещение и привлечение внимания на объект рекламы не связано с массовым скоплением людей. В отношении указанного вида деятельности на территории Омской области ограничения не вводились, так как указанная деятельность не связана с массовым скоплением людей и неслала угрозы распространения инфекции.

Ссылка на тяжелое экономическое положение Ответчика также не подтверждается данными из открытых источников [testfirm.ru/result/5504214628\\_ooo-kompaniya-inis](https://testfirm.ru/result/5504214628_ooo-kompaniya-inis):

Выручка за 2021 год: **2,2** млн. руб. (-12.7% за год) - **348** место среди 569 предприятий в отрасли

Активы на 31 декабря 2021: **2,93** млн. руб. (+11% за год) - **297** место

Чистые активы на 31 декабря 2021: **2,73** млн. руб. (+9.4% за год)

### **Выводы аудитора**

Мы провели сравнительный анализ бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах **ООО "Компания"ИНИС** (далее – Организация) за 2020 год, содержащихся в базе данных ФНС. Основным видом деятельности Организации является издание книг, брошюр, рекламных буклетов и аналогичных изданий, включая издание словарей и энциклопедий, в том числе для слепых, в печатном виде (код по ОКВЭД 58.11.1). В ходе анализа мы сравнили ключевые финансовые показатели Организации со средними (медианными) значениями данных показателей конкретной отрасли (вида деятельности) и всех отраслей Российской Федерации. Среднеотраслевые и среднероссийские значения показателей рассчитаны по данным бухгалтерской отчетности за 2020 год, представленной ФНС. При расчете среднеотраслевых данных учитывались организации, величина активов которых составляет более 10 тыс. рублей и выручка за год превышает 100 тыс. рублей. Из расчета также исключались организации, отчетность которых имела существенные арифметические отклонения от правил составления бухгалтерской отчетности. При сравнении использованы среднеотраслевые показатели организаций сопоставимого масштаба деятельности - организации с выручкой до 10 млн рублей в год. По результатам сравнения каждого из девяти ключевых показателей с медианным значением нами сделан обобщенный вывод о качестве финансового состояния Организации.

В результате анализа ключевых финансовых показателей Организации нами установлено следующее. **Финансовое состояние ООО "Компания"ИНИС на 31.12.2020 лучше финансового состояния половины всех организаций с выручкой до 10 млн рублей, занимающихся видом деятельности издание книг, брошюр, рекламных буклетов и аналогичных изданий, включая издание словарей и энциклопедий, в том числе для слепых, в печатном виде (код по ОКВЭД 58.11.1). При этом в 2020 году финансовое состояние Организации ухудшилось.**

**Такой же вывод можно сделать и при сравнении показателей Организации со средними показателями для всех отраслей Российской Федерации. Финансовое положение ООО "Компания"ИНИС лучше, чем у большинства сопоставимых по масштабу деятельности организаций Российской Федерации, отчетность которых содержится в информационной базе ФНС и удовлетворяет указанным выше критериям.**

**Представленные доказательства в виде распечаток с приложения «Сбербанк Онлайн» о проведении платежей Александру Алексеевичу П., в сумме 10 000, 00 руб. – апрель 2021 г., якобы за демонтаж рекламной конструкции, в совокупности с выпиской ЕГРЮЛ на ИП Павленко Александра Алексеевича, основным видом деятельности которого является деятельность рекламных агентств, не отвечают требованиям**

относимости и допустимости доказательств, так как не подтверждают, что платежи произведены Ответчиком (ст. 59,60 ПК РФ).

Кроме того, демонтаж рекламной конструкции в апреле 2021 года не имеет правового значения, так как Ответчику предоставлялось право использования общего имущества собственников помещений на возмездной основе, в связи с чем, не имеет значение, каким образом ответчик это право реализовал, посредством постоянного или временного, периодического размещения. Кроме того металлическая конструкция для крепления механизма «Призматрона» (каркас), как в период действия договора, так и с момента его расторжения до мая 2022 г. размещалась с использованием общего имущества, в связи с чем, в указанный период собственники общего имущества были лишены права пользования, распоряжения и извлечения полезных свойств и выгод из принадлежащего им имущества.

При этом обращаем внимание суда, что Истец имея на то законные основания в течении всего периода действия договора не повышал стоимость размещения по договору.

Согласно условий договора № 1-11 от 01 ноября 2016 года, «ЖЭУ» в праве повысить размер платы по договору, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5,55% от стоимости платы по настоящему договору.

Учитывая, что за весь период в течение 5 лет, стоимость платы не повышалась, что следует расценивать, как существующие финансовые послабления предоставленные Истцом Ответчику.

Так, если с учетом условий договора о ежегодным повышении стоимости на 5,55%, то по состоянию на 2020 год стоимость могла составлять **22 298,84 руб.**

Из расчета: (2017 год –  $18000,00 \times 5,5\% = 18\,990,00$  руб., 2018 г. –  $18\,990,00 \times 5,5\% = 20\,034,45$  руб., 2019 г. –  $20\,034,45 \times 5,5\% = 21\,135,34$  руб., 2020 г. –  $21\,135,34 \times 5,5\% = 22\,298,84$  руб.).

**3. Полагаем довод о невозможности использовать место для размещения рекламной конструкции в связи с отсутствием разрешения на установку рекламной конструкции не подтвержден материалами дела. Указанное обстоятельство не может прекратить обязательства по договору. В связи с чем, подлежит отклонению за необоснованностью.**

Материалами дела установлено, что договор № 1-11 заключен 01 ноября 2016 года между ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в качестве уполномоченного собственниками лица и ООО «Компания Инис», в соответствии с протоколом № б/н от 31.08.2016 г.

Спорная рекламная конструкция размещалась и ранее, в связи с чем, Ответчиком было получено разрешение ДИО Администрации г. Омска, № 513 -13рм от 20.01.2014 г. на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, сроком действия 5 лет.

Согласно п. 17 ФЗ «О Рекламме», разрешение выдается органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа на каждую рекламную конструкцию **на срок действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.**

Таким образом, в момент заключения договора (2016 г.) Ответчик уже имел разрешение, срок которого истекал через три года (2014 г. + 5 лет = 2019 г.), при этом подписал договор по условиям которого его действие заканчивается 31.10.2021 г. При этом, весь период отсутствия разрешения с 2019 г. – 2021 г. размещает рекламную



конструкцию, что подтверждается актом сдачи-приемки выполненных работ от 19 апреля 2021 г., представленный самим Ответчиком.

Более того, в период с 31.08. 2016 г. по 01.09.2017 г. Ответчик указанный вопрос не поднимал, в связи с чем, не была реализована возможность устранения указанного обстоятельства при проведении общего собрания оформленного протоколом № 2-2017 от 01.09.2017 г., в котором общим собранием утверждались и подтверждались все существенные условия заключенного договора с Ответчиком.

Как указывалось ранее Ответчик являясь профессиональным участником в указанной отрасли деятельности не мог не понимать возможные последствия действия возмездного договора с правом размещения рекламных конструкций, при этом осознавая риски, пошел на сохранение такого договора в целях сохранения права и возможности перезаключить договор с ООО «ЭЙЧДИ Сибирь» директор Волков С.Ю., осуществляющий представление интересов Ответчика в настоящем процессе. Таким образом, металлический каркас для размещения рекламной конструкции вместе с функцией размещения рекламы параллельно по своей сути осуществлял обеспечительную меру в целях заключения договора в будущем и с целью экономии денежных средств на монтаж и демонтаж металлического каркаса.

Так же анализируя указанный довод следует учесть условия договора, согласно которым Ответчик – «Реклама» несет в полной мере ответственность за законность своих действий, включая наличие всех необходимых лицензий и иных разрешений, соблюдение установленных законодательством, муниципальными правовыми актами и актами технического регулирования требований государственных и муниципальных органов контроля и надзора, а также выполнение законодательства о защите прав потребителей. Третье лицо - «ЖЭУ» не отвечает за действия (бездействия) и по обязательствам рекламы и наоборот (п. 4.1).

Также согласно п. 2.3.1 договора стороны установили, что Ответчик – «Реклама» за счет собственных средств обязуется разработать, согласовать в установленном законодательством порядке с контрольно-надзорными службами и предоставить на утверждение «ЖЭУ» проект и эскиз каждого размещаемого объекта.

**4. Довод о бездействии управляющей организации по организации и проведению общих собраний собственников по вопросу продления срока действия договора подлежит отклонению за необоснованностью.**

Так, договор не содержит обязательств «ЖЭУ» по проведению общих собраний. Так ссылка на п. 1.2. несостоятельна, так как предусматривает обязанность «ЖЭУ» решение вопросов о согласовании с собственниками помещений в доме деятельности и размещению объектов рекламы.

Фактически Управляющая организация не когда не устранилась от решения вопросов по деятельности Ответчика, в связи с чем, представители УК неоднократно присутствовали при проводимых встречах собственников и Ответчика. Обязательства по предоставлению решения общего собрания по вопросу предоставления права пользования общим имуществом в срок действия договора Ответчику был предоставлен (протокол от 01.09.2017 г. № 2/2017 вопрос № 10 (10.1-10.3)).

В связи с изложенным полагаем требования Истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

Приложение:

1. Расчет пени 0.23 %;
2. Ответ на обращение исх. № 202 от 09.06.2020 г.;
3. Ответ на обращение исх. № 315 от 19.08.2020 г.;

Истец Черняк А.В. /

### ОТВЕТ НА ВОЗРАЖЕНИЯ ОТВЕТЧИКА

Истец Черняк Александр Владимирович, вступая в судебную защиту своих прав и законных интересов, просит взыскать с Ответчика сумму ущерба в размере 40 000 руб. (сорок тысяч рублей), а также взыскать с Ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 10 000 руб. (десять тысяч рублей) за период с 01.06.2020 г. по 19.08.2020 г. (исходя из суммы 40 000 руб.), а также взыскать с Ответчика сумму штрафа в размере 236,10 руб. (двести三十六 рублей).

Истец считает, что Ответчик виноват в нарушении своих прав и законных интересов, и просит взыскать с Ответчика сумму ущерба в размере 40 000 руб. (сорок тысяч рублей), а также взыскать с Ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 10 000 руб. (десять тысяч рублей) за период с 01.06.2020 г. по 19.08.2020 г. (исходя из суммы 40 000 руб.), а также взыскать с Ответчика сумму штрафа в размере 236,10 руб. (двести三十六 рублей).

1. Применения мер ответственности на основании пункта 1 статьи 1070 Гражданского кодекса Российской Федерации за нарушение сроков исполнения обязательств по договору подряда;
2. Признание обязанности Ответчика возместить истцу в полном объеме причиненный ущерб, а также возместить истцу расходы на лечение и реабилитацию, вызванных в результате нарушения Ответчиком своих обязательств по договору подряда. Ответчик обязан возместить истцу расходы на лечение и реабилитацию, вызванных в результате нарушения Ответчиком своих обязательств по договору подряда. Ответчик обязан возместить истцу расходы на лечение и реабилитацию, вызванных в результате нарушения Ответчиком своих обязательств по договору подряда.
3. Обязанность Ответчика возместить истцу в полном объеме причиненный ущерб, а также возместить истцу расходы на лечение и реабилитацию, вызванных в результате нарушения Ответчиком своих обязательств по договору подряда.
4. Обязанность Ответчика возместить истцу в полном объеме причиненный ущерб, а также возместить истцу расходы на лечение и реабилитацию, вызванных в результате нарушения Ответчиком своих обязательств по договору подряда.

Истец считает, что Ответчик виноват в нарушении своих прав и законных интересов, и просит взыскать с Ответчика сумму ущерба в размере 40 000 руб. (сорок тысяч рублей), а также взыскать с Ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 10 000 руб. (десять тысяч рублей) за период с 01.06.2020 г. по 19.08.2020 г. (исходя из суммы 40 000 руб.), а также взыскать с Ответчика сумму штрафа в размере 236,10 руб. (двести三十六 рублей).

8. 15.30

28 июня 2022 г.

Куйбышевский районный суд г. Омска  
644070, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 61

Истец: Черняк Александр Вадимович  
представитель собственников многоквартирного дома  
644050, г. Омск, проспект Мира, д. 46, кв. 6

Ответчик: ООО «Компания ИНИС»  
ИНН 5504214628  
644042, г. Омск, проспект К. Маркса, д. 24, кв. 91.

Третье лицо:  
ООО «УК ЖКО «Берег-Сервис»  
644112, г. Омск, ул. Степанца, д. 3, корп. 1

**ХОДАТАЙСТВО  
ОБ УТОЧНЕНИИ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ  
(в порядке ст. 39 ГИК РФ)**

Я, Черняк Александр Вадимович, являясь собственником квартиры 6 в доме 46 по пр. Мира в г. Омске, а также избранным председателем совета многоквартирного дома, представителем собственников многоквартирного дома, обратился в суд с иском к ответчику ООО «Компания ИНИС» о взыскании задолженности по договору о предоставлении права за плату на использование общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: г. Омск, пр. Мира, д. 46, в сумме 360 000,00 руб., за период с 01 марта 2020 г. – 31 октября 2021 г., неустойку в сумме 353 610, 00 руб., государственной пошлины в размере 10 336,10 руб.

Согласно соглашению о расторжении договора №1-11 от 01.11.2016 г., стороны договора пришли к соглашению о расторжении указанного договора с 01 мая 2021 г.

Таким образом, срок задолженности следует определить за период с 1 марта 2020 г. по 30 апреля 2021 г. в сумме 252 000,00 руб.

№ п/п	Месяц задолженности	образования	начислено (руб.)	Оплачено (руб.)	задолженность
1.	Март 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
2.	Апрель 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
3.	Май 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
4.	Июнь 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
5.	Июль 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
6.	Август 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
7.	Сентябрь 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
8.	Октябрь 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
9.	Ноябрь 2020г.		18 000,00	0	18 000,00
10.	Декабрь 2020 г.		18 000,00	0	18 000,00
11.	Январь 2021 г.		18 000,00	0	18 000,00
12.	Февраль 2021 г.		18 000,00	0	18 000,00
13.	Март 2021 г.		18 000,00	0	18 000,00
14.	Апрель 2021 г.		18 000,00	0	18 000,00
	<b>Итого:</b>	<b>общая</b>	<b>252 000,00</b>	<b>0</b>	<b>252 000,00</b>
	<b>задолженность</b>				

В соответствии с п. 4.2. договора № 1-11 от 01.11.2016г ООО «Компания ИНИС» в случае задержки любого из платежей относительно сроков, установленных Договором, уплачивает пени в размере 0,5% с просроченной суммы на каждый день просрочки, вплоть до дня фактического поступления средств на расчетный счет ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис». Обязательства по оплате должны быть исполнены Ответчиком до 10 числа каждого месяца.

В связи с изменением суммы основного долга, периода просрочки исполнения обязательств по оплате, изменилась сумма исчисляемой неустойки:

Задолженность:	18 000,00 руб.		Начало периода:	11.03.2020			
Процент:	0,5 %		Конец периода:	29.06.2022			
Месяц	Платежно	Долг	с	по	Период просрочки дней	Формула	Пени
Март 2020	18 000,00	18 000,00	11.03.2020	29.06.2022	841	$18\,000,00 \times 841 \times 0,5\%$	75 690,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	75 690,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Апрель 2020	18 000,00	18 000,00	11.04.2020	29.06.2022	810	$18\,000,00 \times 810 \times 0,5\%$	72 900,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	72 900,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Май 2020	18 000,00	18 000,00	11.05.2020	29.06.2022	780	$18\,000,00 \times 780 \times 0,5\%$	70 200,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	70 200,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Июнь 2020	18 000,00	18 000,00	11.06.2020	29.06.2022	749	$18\,000,00 \times 749 \times 0,5\%$	67 410,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	67 410,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Июль 2020	18 000,00	18 000,00	11.07.2020	29.06.2022	719	$18\,000,00 \times 719 \times 0,5\%$	64 710,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	64 710,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Август 2020	18 000,00	18 000,00	11.08.2020	29.06.2022	688	$18\,000,00 \times 688 \times 0,5\%$	61 920,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	61 920,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Сентябрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.09.2020	29.06.2022	657	$18\,000,00 \times 657 \times 0,5\%$	59 130,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	59 130,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Октябрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.10.2020	29.06.2022	627	$18\,000,00 \times 627 \times 0,5\%$	56 430,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	56 430,00 р. <b>18 000,00 р.</b>
Ноябрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.11.2020	29.06.2022	596	$18\,000,00 \times 596 \times 0,5\%$	53 640,00 р.
						<b>Итого:</b> но не более <b>100%</b>	53 640,00 р. <b>18 000,00 р.</b>

Декабрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.12.2020	29.06.2022	566	18 000,00 × 566 × 0,5%	50 940,00 р.
						<b>Итого:</b>	50 940,00 р.
						<b>но не более</b>	<b>18 000,00 р.</b>
						<b>100%</b>	
Январь 2021	18 000,00	18 000,00	11.01.2021	29.06.2022	535	18 000,00 × 535 × 0,5%	48 150,00 р.
						<b>Итого:</b>	48 150,00 р.
						<b>но не более</b>	<b>18 000,00 р.</b>
						<b>100%</b>	
Февраль 2021	18 000,00	18 000,00	11.02.2021	29.06.2022	504	18 000,00 × 504 × 0,5%	45 360,00 р.
						<b>Итого:</b>	45 360,00 р.
						<b>но не более</b>	<b>18 000,00 р.</b>
						<b>100%</b>	
Март 2021	18 000,00	18 000,00	11.03.2021	29.06.2022	476	18 000,00 × 476 × 0,5%	42 840,00 р.
						<b>Итого:</b>	42 840,00 р.
						<b>но не более</b>	<b>18 000,00 р.</b>
						<b>100%</b>	
Апрель 2021	18 000,00	18 000,00	11.04.2021	29.06.2022	445	18 000,00 × 445 × 0,5%	40 050,00 р.
						<b>Итого:</b>	40 050,00 р.
						<b>но не более</b>	<b>18 000,00 р.</b>
						<b>100%</b>	

Сумма основного долга: 252 000,00 руб.

Сумма пеней по всем задолженностям: **809 370,00 руб.**

С учетом требований о недопустимости превышения неустойки сумме основного долга 252 000,00 руб.

В соответствии со ст. 39 ГПК РФ, истец вправе уменьшить размер исковых требований.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. 39 ГПК РФ,

#### ПРОШУ:

1. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Компания ИНИС» ИНН 55042146285, задолженность по договору № 1-11 от 01.11.2016 г. в сумме 252 000 (Двести пятьдесят две тысячи) рублей за период с 01 марта 2020 г. – 30 апреля 2021 г. перечислив сумму взыскания на расчетный счет управляющей организации ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» ИНН 5507241370.
2. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Компания ИНИС» ИНН 55042146285, неустойку в сумме 252 000 (Двести пятьдесят две тысячи) руб. за период с 11.03.2020 г. – 29.06.2022 г. перечислив сумму взыскания на расчетный счет управляющей организации ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» ИНН 5507241370.
3. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Компания ИНИС» ИНН 55042146285, понесенные расходы на оплату государственной пошлины, возратить излишне уплаченную государственную пошлину.

Истец Черняк А.В.



# КОМПАНИЯ «ИНИС»

г. Омск, 644042,  
Пр. К. Маркса, 24, офис 91  
E-mail: vsu@bk.ru

Тел./факс: (3812) 308-074  
(3812) 308-075  
(3812) 308-076

26. 6 15-00

г. Омск

Исх. № 08/07 от 08 июля 2022 г.

Куйбышевский районный суд  
города Омска, судье  
А.Г. Чекурда

**Истец:** ООО «Компания «ИНИС»

ИНН: 5504214628

ОГРН: 1095543029779

**Адрес:** 644042, г. Омск, пр-кт Карла  
Маркса, д. 24 кв. 91

**Ответчики:** Совет дома (МКД) № 46 по  
Проспекту Мира в г. Омске  
в лице Председателя Совета  
Черняка Александра Вадимовича

**Адрес:** 644050, г. Омск, пр-кт Мира д. 46 кв. 6

ООО «УК ЖКО «Берег-Сервис»

ИНН: 5504214628

ОГРН: 1095543029779

**Адрес:** 644112, г. Омск, ул. Степанца д. 3,  
корп. 1, помещение 1П

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

(об урегулировании/изменении условий Договора)

В производстве Куйбышевского районного суда города Омска находится на рассмотрении дело по исковому заявлению Черняк Александра Вадимовича к ООО «Компания ИНИС» о взыскании задолженности по Договору использования имущества МКД в сумме 252 000 рублей (основного долга) и 252 000 рублей пени (из расчёта 100 % от суммы основного долга).

Ответчик с исковыми требованиями не согласен и заявляет встречный иск об изменении условий Договора № 1-11 от 01.11.2016 года в связи с представленной в суд двухсторонней перепиской, содержащей в себе условия об изменении цены договора (суммы платы за аренду) в части соответствующих периодов.

Так, с председателем Совета дома, согласовывались условия Договора № 1-11 от 01.11.2016 г., а также письма, содержащие условия об изменении данного Договора в части :

№ 23-19 от 26.12.2019 года о предоставлении каникул (освобождении от оплаты) по договору с 01.01.2020 года по 31.03.2020 года в связи с поломкой рекламной конструкции по причине резких порывов ветра;

№ б/н от 03.04.2020 года о не начислении арендной платы за период с 01.04.2020 г. до официального снятия режима самоизоляции (до 14.06.2020 г.), и снижении размера арендной платы на 50 % (до 9 000 рублей) с 15.06.2020 г. и по декабрь месяц 2020 года включительно.

В соответствии со статьями 8, 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Согласно пункту 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В соответствии с пунктом 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу пункта 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Статьей 445 ГК РФ предусмотрена возможность передачи на рассмотрение суда разногласий по договору, обязанность заключения которого для одной из сторон предусмотрена настоящим кодексом или иными законами.

По правилам пункта 2 статьи 445 ГК РФ в случаях не достижения соглашения между контрагентами в отношении редакции определенных условий договора, составляется протокол разногласий, подлежащий дальнейшему согласованию.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок, сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на усмотрение суда.

При этом условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда (статья 446 ГК РФ). Принимая определенную редакцию не согласованных сторонами пунктов договора, суд должен руководствоваться надлежащей нормативной правовой базой.

В начале 2020 года в стране была объявлена пандемия новой коронавирусной инфекции COVID-19. Правительством РФ был введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве. Мораторий на банкротство распространялся на лицо, которое отвечало требованиям, установленным актом Правительства РФ о введении в действие моратория, независимо от того, есть ли у него признаки неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества или нет (п. 2 Постановления Пленума ВС РФ от 24.12.2020 N 44).

Вид деятельности Должника – рекламная деятельность был внесён в перечень наиболее пострадавших от пандемии отраслей экономики. Подтверждение данного обстоятельства заключается в том, что в период ограничений, все граждане находились дома и соблюдали режим самоизоляции. Основная цель рекламы : заставить потребителя выполнить желаемое рекламодателем действие (убедить потребителя купить товар, воспользоваться услугой) не могла быть реализована в период пандемии. Как следствие, никакой выручки, дохода, у ответчика не возникло. Возникли у ответчика только убытки, которые были обусловлены необходимостью продолжать платить (начислять) заработную плату сотрудникам, которые находились дома и фактически не работали. Во время действия моратория на банкротство с 06.04.2020 г. до 07.01.2021 г. на требования, возникшие до его введения, не начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ, неустойка по ст. 330 ГК РФ, пени за просрочку уплаты налога или сбора по ст. 75 НК РФ, а также иные финансовые санкции. Это означает, что также не подлежит удовлетворению первоначальный иск о взыскании финансовых санкций за период моратория.

Аналогичные разъяснения содержатся в ответе на вопросы 6 и 12 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 3 (Утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 февраля 2021 года), где сказано, что : «Таким образом, из толкования постановления № 424 во взаимосвязи с приведенными нормами ЖК РФ следует, что установленный постановлением № 424 мораторий на начисление неустоек распространяется и на собственников и пользователей нежилых помещений в многоквартирном доме.»; «с учетом изложенного, если решением суда присуждена неустойка, установленная частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, подлежащая уплате по день фактического исполнения застройщиком своего обязательства, то при исчислении размера такой неустойки период с 3 апреля 2020 г. по 1 января 2021 г. включению не подлежит.».

Данная позиция, по аналогии закона, подлежит применению в настоящем деле, по основанию подпадания категории деятельности к наиболее пострадавшей отрасли.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 137-138 ГПК РФ,



## ПРОСИМ СУД:

1. Урегулировать разногласия (изменить условия Договора), возникшие при исполнении Договора № 1-11 от 01.11.2016 года, в части:

1.1. Не начисления арендной платы в сумме 18 000 рублей за период с 01.01.2020 года по 31.03.2020 года в связи с поломкой рекламной конструкции по причине резких порывов ветра;

1.2. Не начисления арендной платы в сумме 18 000 рублей за период с 01.04.2020 года до 14.06.2020 года в связи с введением режима самоизоляции на территории Омского региона;


1.3. Снижения размера арендной платы до суммы 9 000 рублей за период с 15.06.2020 года до 31.12.2020 года в связи с последствиями введенного режима самоизоляции (восстановления экономики, рекламной отрасли) на территории Омского региона.

*Поскольку судом принят к производству первоначальный иск, а законодателем не связано процессуальное действие по предъявлению встречного иска с ограничением данного права, на основании ст. 333.22, 333.17, 333.18 НК РФ, просим суд отсрочить уплату недостающей государственной пошлины – до момента вынесения Решения по существу.*

С Уважением,

Представитель

ООО «Компания «ИНИС»

Голошубин Иван Максимилианович 

При этом условия договора, по которым у сторон есть обязательства, определены в соответствии с решением суда (статья 446 ГК РФ). Принимая во внимание, что стороны не оспаривают фактов, установленных судом, суд должен руководствоваться надлежной нормативной правовой базой.