

**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

Цена иска: 713 610,00 руб.

**Исковое заявление**  
**о взыскании задолженности по договору использования общего имущества**  
**МКД**

Я, Черняк Александр Вадимович, являюсь собственником квартиры 6 в доме 46 по пр. Мира в г. Омске (что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности), а также избранным председателем совета многоквартирного дома, **представителем собственников многоквартирного дома, уполномочен без доверенности представлять интересы собственников многоквартирного дома в органах судебной власти (решение по вопросу 3 протокол общего собрания б/н от 28.12.2020 г. протокол прилагается).**

«31» августа 2016 года общим собранием собственников МКД, по адресу: г. Омск, проспект Мира, д. 46 угол ул. Химиков, д. 2 было проведено общее собрание, одним из вопросов повестки дня которого, был вопрос о передаче домовладельцами функций по обслуживанию и управлению жилого дома ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис», что подтверждается Протоколом общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 31.08.2016 г.

В соответствии п. 1.1., ч. 1, ст. 193 ЖК РФ, в целях соблюдения лицензионных требований к лицу осуществляющему управление многоквартирными домами, в части отсутствия тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее, наименование ООО «УК «ЖКО «Берег» переименовано в ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» о чем 22.06.2018 г. внесены изменения в ЕГРЮЛ.

С «01» сентября 2016 года ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» приступило к исполнению функций по управлению многоквартирным домом на основании заключенных договоров управления многоквартирным домом с собственниками помещений.

Решением по вопросу № 8 протокола общего собрания собственников МКД по адресу: ул. Химиков, д. 2, угол Мира, д. 46 в г. Омске от 31.08.2016 г. определено, что собственники за плату передают часть общего имущества МКД третьим лицам для размещения рекламных конструкций на фасаде, кровле. Решением по вопросу № 9 протокола от 31.08.2016 г. собственники уполномочили управляющую организацию на заключение договорных отношений с третьими лицами, по вопросам пользования общим

имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах собственников помещений.

Между ООО «Компания ИНИС» и ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» был заключен Договор № 1-11 от «01» ноября 2016г, согласно которого ответчику предоставляется право за плату на использование общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Омск, проспект Мира, д. 46, угол ул. Химиков, д. 2 (кровля МКД), для размещения на нем рекламного щита (призматрона с крутящимися элементами и сменным изображением) площадью 48 кв.м.

Решением общего собрания собственников многоквартирного дома № 46 по пр. Мира в г. Омске принято решение оформленное протоколом общего собрания № 2/2017 от 01.09.2017 г., согласно которому собственники подтвердили существенные условия Договора № 1-11 от 01.11.2016г., заключенный между ООО «Компания «ИНИС» и ООО «УК «ЖКО «Берег», согласовали предмет договора: предоставление за плату права использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 46 по пр-кту Мира в г. Омске для размещения рекламного щита (призматрон с крутящимися элементами и сменным изображением) размером 4х12 (48кв.м.), горизонтальный. Также собственниками указанным решением утверждена цена договора: Стоимость 1 кв.м. составляет 375 руб. Стоимость использования общего имущества собственников составляет 18 000руб. в месяц и срок договора: договор вступает в силу с 00 часов 01 ноября 2016 г. и действует до 24 часов 31 октября 2021 г.

**Призматрон** — рекламоноситель, визуальная поверхность которого, благодаря тому, что состоит из трёхгранных поворачивающихся призм, может изменяться. Через заданный промежуток времени призмы поворачиваются вокруг своей оси, демонстрируя по очереди каждую из трёх граней. Таким образом, одновременно на них можно разместить три разных сюжета.

Срок действия договор истек 31 октября 2021 года, договор не продлевался что подтверждено решением общего собрания оформленного протоколом от 01 мая 2021 г. (вопрос № 17).

В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Ответчик не вносит оговоренную договором плату в результате чего сформировалась задолженность за период с 01 марта 2020 года по 31.10.2021 года в сумме 360 000, 00 руб. (триста шестьдесят тысяч) руб.

Расчет задолженности:

№ п/п	Месяц образования задолженности	начислено (руб.)	Оплачено (руб.)	зadolженность
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
15.	Май 2021 г.	18 000,00	0	18 000,00
16.	Июнь 2021 г.	18 000,00	0	18 000,00
17.	Июль 2021 г.	18 000,00	0	18 000,00
18.	Август 2021 г.	18 000,00	0	18 000,00
19.	Сентябрь 2021 г.	18 000,00	0	18 000,00
20.	Октябрь 2021 г.	18 000,00	0	18 000,00
	<b>Итого:</b>	<b>общая</b>	<b>360 000,00</b>	<b>0</b>
	<b>задолженность</b>			<b>360 000,00</b>

Учитывая, что предметом договора является предоставление права размещения рекламной конструкции Ответчиком, в связи с чем, не имеет правового значения для возникновения у ответчика обязательств по оплате, факт размещения информации рекламного характера, в данном случае призв на рекламной конструкции и представляет собой реализацию воли стороны договора в любой срок действия договора.

Следует обратить внимание, что рекламная конструкция для размещения призм, представляет собой металлический каркас общей площадью рекламного поля 48 кв.м., который стоит стационарно на бетонных основаниях, тесно связан с многоквартирным домом и в период действия договора никогда не демонтировался и не перемещался.

Факт того, что указанная конструкция является рекламной подтверждается распоряжением Администрации г. Омска № 114-р от 20.01.2014 г. «О выдаче разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции» по адресу г. Омск, пр. Мира, д. 46.

Подпунктом "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, установлено, что в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 ГК РФ и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме включая крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно п. 1 ст. 44 ЖК РФ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно, п. 3, ст. 44 ЖК РФ к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и выборе уполномоченного лица на право заключения таких договоров (пп. 3.1., п.3, ст. 44 ЖК РФ).

Согласно пункту 5 статьи 19 Федерального закона «О рекламе» предусмотрено, что установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, **здания** или иного недвижимого имущества, **к которому присоединяется рекламная конструкция**, либо с лицом, правомочным собственником такого имущества. 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 законодательством. Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в МКД.

Пунктом 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснено, что по соглашению сособственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование.

Федеральная антимонопольная служба опубликовала разъяснения «Об отнесении конструкций, размещенных на отдельных элементах зданий, к рекламным конструкциям» (от 03.06.2021 №АК/45295/21).

**Реклама** – это информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке (пункт 1 статьи 3 Федерального закона «О рекламе»).

**Наружная реклама** – реклама, распространенная с использованием щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло, проекционного и иного предназначенного для проекции рекламы на любые поверхности оборудования, воздушных шаров, аэростатов и *иных технических средств стабильного территориального размещения*, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта (часть 1 статьи 19 Федерального закона «О рекламе»).

**Иные технические средства стабильного территориального размещения** – любые конструкции, предназначенные для распространения рекламы, которые размещены

стационарно, прочно связаны с землей, зданиями, строениями и сооружениями (т.е. с объектами недвижимого имущества) и не предназначены для перемещения (мнение ФАС).

Такие конструкции при размещении на них рекламы являются рекламными конструкциями

Согласно приложению № 1 к договору № 1-11 от 01.11.2016 г. за использование общего имущества собственников вышеуказанного многоквартирного дома (рекламного места) ООО «Компания ИНИС» обязуется вносить плату до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным в адрес ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в размере 18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей в месяц без НДС.

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».

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 22.06.2021) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" п. 60. установлено: на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности при просрочке исполнения, законом или договором может быть предусмотрена обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму (неустойку), размер которой может быть установлен в твердой сумме - штраф или в виде периодически начисляемого платежа - пени ([пункт 1 статьи 330](#) ГК РФ)

#### Расчет неустойки по договору:

Задолженность:		18 000,00 руб.		Начало периода:		11.04.2020	
Процент:		0,5 %		Конец периода:		08.04.2022	
Месяц	Начислено	Долг	Период просрочки			Формула	Пени
			с	по	дней		
Март 2020	18 000,00	18 000,00	11.04.2020	08.04.2022	728	$18\,000,00 \times 728 \times 0,5\%$	65 520,00 р.
						<b>Итого:</b>	65 520,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Апрель 2020	18 000,00	18 000,00	11.05.2020	08.04.2022	698	$18\,000,00 \times 698 \times 0,5\%$	62 820,00 р.
						<b>Итого:</b>	62 820,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Май 2020	18 000,00	18 000,00	11.06.2020	08.04.2022	667	$18\,000,00 \times 667 \times 0,5\%$	60 030,00 р.
						<b>Итого:</b>	60 030,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Июнь 2020	18 000,00	18 000,00	11.07.2020	08.04.2022	637	$18\,000,00 \times 637 \times 0,5\%$	57 330,00 р.
						<b>Итого:</b>	57 330,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Июль 2020	18 000,00	18 000,00	11.08.2020	08.04.2022	606	$18\,000,00 \times 606 \times 0,5\%$	54 540,00 р.
						<b>Итого:</b>	54 540,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Август 2020	18 000,00	18 000,00	11.09.2020	08.04.2022	575	$18\,000,00 \times 575 \times 0,5\%$	51 750,00 р.
						<b>Итого:</b>	51 750,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Сентябрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.10.2020	08.04.2022	545	$18\,000,00 \times 545 \times 0,5\%$	49 050,00 р.
						<b>Итого:</b>	49 050,00 р.
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Октябрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.11.2020	08.04.2022	514	$18\,000,00 \times 514 \times 0,5\%$	46 260,00 р.
						<b>Итого:</b>	46 260,00 р.

						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Ноябрь 2020	18 000,00	18 000,00	11.12.2020	08.04.2022	484	$18\,000,00 \times 484 \times 0,5\%$	43 560,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>43 560,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Декабрь 2021	18 000,00	18 000,00	11.01.2021	08.04.2022	453	$18\,000,00 \times 453 \times 0,5\%$	40 770,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>40 770,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Январь 2021	18 000,00	18 000,00	11.02.2021	08.04.2022	422	$18\,000,00 \times 422 \times 0,5\%$	37 980,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>37 980,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Февраль 2021	18 000,00	18 000,00	11.03.2021	08.04.2022	394	$18\,000,00 \times 394 \times 0,5\%$	35 460,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>35 460,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Март 2021	18 000,00	18 000,00	11.04.2021	08.04.2022	363	$18\,000,00 \times 363 \times 0,5\%$	32 670,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>32 670,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Апрель 2021	18 000,00	18 000,00	11.05.2021	08.04.2022	333	$18\,000,00 \times 333 \times 0,5\%$	29 970,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>29 970,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Май 2021	18 000,00	18 000,00	11.06.2021	08.04.2022	302	$18\,000,00 \times 302 \times 0,5\%$	27 180,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>27 180,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Июнь 2021	18 000,00	18 000,00	11.07.2021	08.04.2022	272	$18\,000,00 \times 272 \times 0,5\%$	24 480,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>24 480,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Июль 2021	18 000,00	18 000,00	11.08.2021	08.04.2022	241	$18\,000,00 \times 241 \times 0,5\%$	21 690,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>21 690,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Август 2021	18 000,00	18 000,00	11.09.2021	08.04.2022	210	$18\,000,00 \times 210 \times 0,5\%$	18 900,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>18 900,00 р.</b>
						<b>но не более 100%</b>	<b>18 000,00 р.</b>
Сентябрь 2021	18 000,00	18 000,00	11.10.2021	08.04.2022	180	$18\,000,00 \times 180 \times 0,5\%$	16 200,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>16 200,00 руб.</b>
Октябрь 2021	18 000,00	18 000,00	11.11.2021	08.04.2022	149	$18\,000,00 \times 149 \times 0,5\%$	13 410,00 р.
						<b>Итого:</b>	<b>13 410,00 руб.</b>
Сумма основного долга: 360 000,00 руб.							
Сумма пеней по всем задолженностям: 353 610,00 руб.							

В адрес ООО «Компания ИНИС» была направлена претензия о погашении задолженности, однако до настоящего времени задолженность Ответчиком не оплачена.

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании изложенного, в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 19 ФЗ «О рекламе», ст. 131-132 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 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей за период с 01 марта 2020 г. – 31 октября 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 353 610 (Триста пятьдесят три тысячи шестьсот десять) руб. за период с 11.04.2020 г. – 08.04.2022 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 в сумме 10 336,10 (Десять тысяч триста тридцать шесть) руб. 10 коп.

Приложения:

1. Почтовые чеки, подтверждающие отправку искового заявления сторонам, отметка о получении копии иска;
2. Копия договора № 1-11 от 01.11.2016г
3. Копия приложения №1 к договору № 1-11 от 01.11.2016г.
4. Копия протокола общего собрания собственников по ул. Химиков д. 2, угол Мира, д. 46 в г. Омске от 31.08.2016г.
5. Копия протокола общего собрания собственников по ул. Химиков д. 2, угол Мира, д. 46 в г. Омске от 28.12.2020 г.
6. Копия протокола общего собрания собственников по ул. Химиков д. 2, угол Мира, д. 46 в г. Омске от 01.05.2021г.
7. Копия претензии от 28.02.2022г.
8. Копия договора управления МКД
9. Копия распоряжения ДИО Администрации г. Омска № 114-р от 20.01.2014г
10. Оригинал чека об оплате государственной пошлины;
11. Выписка ЕГРЮЛ ООО «Компания ИНИС»;
12. Выписка ЕГРЮЛ ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис».

Представитель собственников МКД

А.В. Черняк

«\_\_» апреля 2022г