

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 февраля 2019 года <адрес>

Ленинский районный суд <адрес> в составе

председательствующего судьи Космынцевой Г.В.,

с участием прокурора Рязановой М.А.,

при секретаре Белюсевой В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску [REDACTED]
[REDACTED] к [REDACTED] о выселении, расторжении договора аренды, взыскании задолженности по арендной плате,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к [REDACTED] о выселении, расторжении договора аренды, взыскании задолженности по арендной плате, указав, что ДД.ММ.ГГГГ с ответчиком заключён договора найма жилого помещения однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, что подтверждается передаточным актом от ДД.ММ.ГГГГ. Величина арендной платы составляет 10000 руб. в месяц и также на ответчика возлагаются расходы по оплате коммунальных платежей и платежей по счетам за электроэнергию и воду. Ответчиком не производилась установленная договором аренды оплата, в связи с чем, было выставлено требование о погашении задолженности, которое Тарасовой М.И. было получено ДД.ММ.ГГГГ, после чего последней был произведен частичный возврат суммы задолженности в размере 18000 руб. По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ сумма задолженности по договору аренды составляет 52393,97 руб., сумма начисленных пени составляет 6863,61 руб., сумма процентов составляет 1417,51 руб.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истцы, с учетом уточнений, просили расторгнуть договор найма жилого помещения, прекратить право пользования квартирой расположенной по адресу: <адрес>, выселить из указанной квартиры [REDACTED], взыскать с ответчика сумму задолженности по арендной плате и коммунальным платежам в размере 52393,97 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1417,51 руб., пени за просрочку арендной платы в размере 6863,61 руб., расходы на юридические услуги в размере 15000 руб., сумму уплаченной государственной пошлины в размере 1772 руб., расходы за оформление нотариальной доверенности в размере 3400 руб.

В судебном заседании истец [REDACTED] исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске.

Представитель истца [REDACTED] по доверенности Матросова Л.О. в судебном заседании поддержала уточненные требования по основаниям, изложенным в иске.

Ответчик в судебное заседание не явился, о причине неявки не сообщил, извещался надлежащим образом. Поскольку ответчик был уведомлен надлежащим образом, с ходатайствами о рассмотрении дела в их отсутствие не обращался, в соответствии со ст. 233 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства.

Выслушав истца, заслушав заключение прокурора, полагавшего требования истцов обоснованным и подлежащим удовлетворению, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных исковых требований.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Согласно статьям 420, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей; граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно ч.1 ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ч.1 ст.614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

По смыслу пп. 1,3 ч.1 и ч.3 ст.619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды может быть расторгнут досрочно судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В силу статьи 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.. В соответствии со статьей 305 ГК РФ, права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Из материалов дела усматривается, что [REDACTED] является собственником жилого помещения по адресу: <адрес>, что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д.6-7, 29-31).

ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED], с согласия [REDACTED], и [REDACTED] заключен договор аренды жилого помещения, по которому ответчику передано в аренду жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> (л.д.8-10). Квартира передана ответчику по акту приема-передачи (л.д.11).

Согласно п. 4.2 договора аренды, срок фактического пользования квартирой устанавливается с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Пунктом 3.1 договора предусмотрено, что за аренду квартиры наниматель выплачивает наймодателю арендную плату. Величина арендной платы в месяц устанавливается в размере 10000 руб., оплату коммунальных услуг по квитанциям и по приборам учета. В п.3.2 вышеуказанного договора указано, что счета за электроэнергию, водоотведение (холодное и горячее) оплачивает наниматель.

Согласно п. 3.7 договора арендатор перечисляет арендную плату не позднее 7 числа текущего месяца в соответствии с п. 3.1.

В соответствии с п.6.2 данного договора, при несоблюдении сроков расчета, указанных в пп.3.2 и 3.3, наниматель выплачивает наймодателю пени в размере 0,1 % от подлежащих выплате сумм за каждый день просрочки.

Согласно п.п.5.1, 5.1.1 договор подлежит досрочному расторжению по инициативе наймодателя, если наниматель не вносит арендную плату в размере и сроки, предусмотренные п.3 договора, в течении 5 дней. На основании ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии со ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

На основании п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

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.

Материалами дела подтверждается, что ответчик свои обязательства по договору аренды выполнял ненадлежащим образом, в его адрес была направлена претензия с требованием, погасить образовавшуюся задолженность (л.д.14). Ответ получен не был, долг остался не погашенным.

Таким образом, учитывая, что ответчиком не исполняются обязанности по договору аренды, до настоящего времени сумма задолженности по арендным платежам и коммунальным услугам ответчиком не оплачена, суд приходит к выводу о правомерности заявленных истцами требований о расторжении договора аренды и взыскании с ответчика задолженности по арендным платежам в сумме 52393,97 рублей, пеней за просрочку арендной платы в размере 6 863,61 руб.

Согласно ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующими в месте жительства кредитора или, если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно расчету процентов, представленному истцами, сумма процентов за пользование чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 1 417,51 руб. Указанный расчет проверен судом и признан арифметически верным, иного расчета суду не представлено.

В нарушение требований ст. 56 ГПК РФ ответчик доказательств законного проживания в настоящее время в спорном жилом помещении суду не представил.

Таким образом, проживание ответчика [] в жилом помещении, не внося оплаты арендной платы в течение длительного времени, является препятствием для собственника в реализации своих прав в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества и нарушает его конституционные права владения, пользования и распоряжения им.

Вышеуказанные доказательства свидетельствуют о том, что [] является собственником спорного жилого помещения, однако жилье до настоящего времени не освобождено, в связи с чем суд находит исковые требования о выселении ответчика из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> законными и обоснованными и приходит к выводу об их удовлетворении.

Суд, исходя из требований ст. ст. 94, 98, 100 ГПК РФ, взыскивает с ответчика в пользу [REDACTED] судебные расходы, состоящие из оплаченной государственной пошлины в размере сумма, и расходы на юридические услуги в размере сумма, с учетом разумности, справедливости и категории дела.

Из материалов дела видно, что [REDACTED] понесены расходы по оплате госпошлины в размере 1772 рублей, по оплате юридических услуг в размере 15 000 рублей, что подтверждается квитанциями (л.д.1а, 29), договором об оказании юридических услуг (л.д.16-19).

Из разъяснений, содержащихся в абз. 3 п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" следует, что расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Расходы по оформлению доверенности не подлежат взысканию, поскольку доверенность оформлена не в рамках конкретного дела, а на представление интересов истца в различных организациях (л.д.21-22).

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED], [REDACTED] к [REDACTED] о выселении, расторжении договора аренды, взыскании задолженности по арендной плате – удовлетворить частично.

Расторгнуть договор найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED].

Прекратить право пользования [REDACTED] жилым помещением, расположенным по адресу: <адрес>.

Выселить [REDACTED] из квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] сумму долга по арендной плате в размере 52 393,97 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1417,51 руб., пени за просрочку арендной платы в размере 6 863,61 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 15000 рублей, расходы по оплате госпошлины в размере 1772 руб.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения. Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья Г.В.Космынцева