

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

06 февраля 2020 года Октябрьский районный суд города Мурманска

в составе председательствующего судьи Матвеевой О.Н.,

при секретаре Саакян Г.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Калюжной С.В. к обществу с ограниченной ответственностью «Мурманская строительная компания» о расторжении договора аренды жилого помещения и взыскании задолженности по арендной плате,

УСТАНОВИЛ:

Калюжная С.В. обратилась в суд с иском к ООО «Мурманская строительная компания» о расторжении договора аренды жилого помещения и взыскании задолженности по арендной плате.

В обоснование заявленных требований указано, что 17.04.2019 между истцом (Арендодатель) и ответчиком (Арендатор) был заключен договор аренды жилого помещения, по условиям которого Арендодатель передало, а Арендатор принял во временное пользование жилое помещение (квартиру), расположенное по <адрес>, площадью 31,2 кв.м, в целях проживания Дайнеко А.В. Договор заключен сроком на 11 месяцев.

В соответствии с разделом 2 Договора аренды общая стоимость арендуемого помещения составляет 17.250 рублей в месяц (п.2.1). Оплата по договору должна производиться Арендатором авансовым платежом за один месяц путем безналичного перевода не позднее 22 числа каждого месяца.

В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, воды и газа. Арендатор возмещает стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставяемых организациями, предоставляющими услуги (п.2.6).

Вместе с тем в период действия договора Арендатором систематически нарушались условия оплаты аренды помещения, а также возмещения стоимости коммунальных услуг.

По состоянию на 13.01.2020 задолженность ответчика по арендной плате составляет 17.250 рублей, задолженность по оплате коммунальных услуг – 17.337 рублей 80 копеек.

23.08.2019 истцом в адрес ответчика была направлена претензия о расторжении договора, а также требование о расторжении договора аренды с соответствующим соглашением. Однако претензия была оставлена ответчиком без удовлетворения.

Просит суд расторгнуть договора аренды жилого помещения от 17.04.2019, заключенный между Калюжной С.Г. и ООО «Мурманская строительная компания», обязать ответчика освободить арендованное жилое помещение, расположенное по <адрес>; взыскать с ответчика в пользу истца задолженность по арендной плате в размере 17.250 рублей, задолженность по коммунальным платежам в размере 17.337 рублей 80 копеек; взыскать задолженность по арендным платежам на день вынесения судебного решения, но не менее 17.250 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 456 рублей 67 копеек, а также расходы по оплате услуг по подготовке искового заявления в размере 3.000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины.

Истец Калюжная С.В. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме. Не возражала против рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Представитель ответчика ООО «Мурманская строительная компания» в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, мнения относительно заявленных требований не представил.

Третье лицо Дайнеко А.В. в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещался надлежащим образом.

В соответствии с положениями статьями 167, 233 Гражданского процессуального кодекса РФ суд вправе рассмотреть дело в порядке заочного производства в отсутствие неявившихся представителя ответчика и третьего лица в порядке заочного производства.

Выслушав истца, исследовав материалы, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 606 Гражданского кодекса 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 пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В судебном заседании установлено, что 17.04.2019 между Калюжной С.В. и ООО «Мурманская строительная компания» был заключен договор аренды жилого помещения сроком на 11 месяцев.

Согласно п.1.1 Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование жилое помещение для использования в целях проживания Дайнеко А.В., ДД.ММ.ГГГГ г.р., зарегистрированного по <адрес>, не для субаренды. Иные граждане не вправе проживать в квартире без согласия Арендодателя.

Арендуемое помещение расположено по <адрес> и принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ (п.1.2, 1.3 Договора аренды).

В соответствии с п.2.1 общая стоимость арендуемого помещения составляет 17.250 рублей в месяц.

В соответствии с п.2.5 выплаты осуществляются авансом за период 1 месяц безналичным путем не позднее 22 числа каждого месяца. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, воды, газа. Арендатор возмещает стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставяемых организациями, предоставляющими услуги (п.2.6 Договора аренды).

Также судом установлено, что в период действия договора Арендатором систематически нарушались условия оплаты аренды помещения, а также возмещения стоимости коммунальных услуг.

Как следует из представленного истцом расчета, в период действия договора аренды ответчиком допускались просрочки платежей; оплата за период с 17.12.2019 по 17.01.2020 в размере 17.250 рублей не произведена в полном объеме.

Кроме того, оплата коммунальных платежей ответчиком производилась не в полном объеме, что подтверждается квитанция за декабрь 2019 года. Задолженность по коммунальным платежам за 2019 год составляет 17.337 рублей 80 копеек.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Судом представленный истцом расчет проверен, признан соответствующим условиям договора. Доказательств обратного стороной ответчика суду не представлено.

Таким образом, исковые требования о взыскании с ответчика задолженности по оплате арендной плате, а также задолженности по оплате коммунальных платежей в указанном выше размере.

Поскольку в настоящее время ответчик продолжает пользоваться арендуемым помещением, суд находит обоснованным требование истца о взыскании задолженности по арендным платежам на день вынесения решения суда.

Таким образом, с ответчика в пользу истца также подлежит взысканию арендная плата за период с 18.01.2020 в 06.02.2020 в размере 17.250 рублей.

В силу статьи 395 Гражданского кодекса РФ (в редакции от 03.07.2016) в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Проценты за

пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Согласно пунктам 1, 2 и 3 статьи 401 Гражданского кодекса РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Согласно пункту 5 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», вина должника в нарушении обязательства предполагается, пока не доказано обратное. Отсутствие вины в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства доказывается должником.

Согласно пункту 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств» проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в ГК РФ).

Согласно расчету, представленному истцом, проценты за пользование чужими денежными средствами составляют 456 рублей 67 копеек.

Указанный расчет судом проверен, соответствует условиям закона, ответчиком не оспорен.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в указанном размере.

Основания изменения и расторжения договора предусмотрены законодателем в статье 450 Гражданского кодекса РФ.

Согласно приведенной норме изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором (пункт 1). По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. 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 (пункт 2).

В соответствии со статьей 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (пункт 1). Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (пункт 2).

Статьей 619 Гражданского кодекса РФ предусмотрены случаи досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, статьей 620 Гражданского кодекса РФ – случаи досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Согласно статье 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор, в том числе более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. При этом договором аренды

могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В силу пункта 4.1. договора досрочное расторжение договора допускается по соглашению сторон.

Согласно п.4.2.1 Договора аренды, договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случае, когда Арендатор пользуется помещением с существенным нарушением условий договора.

23.08.2019 истцом в адрес ответчика было направлено требование (претензия) о расторжении договора аренды и выплате задолженности, в связи с неисполнением договора. 24.10.2019 истец обращалась к ответчику с претензией аналогичного содержания, в том числе предложив заключить соглашение о расторжении договора аренды.

Однако направленные претензии оставлены ответчиком без удовлетворения.

Проанализировав нормы действующего законодательства, регулирующие спорные правоотношения сторон, применительно к условиям заключенного договора аренды, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о правомерности исковых требований арендодателя о расторжении договора аренды, в связи с существенным нарушением арендатором условий договора.

Согласно статье 94 Гражданского процессуального кодекса РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимые расходы.

В силу статьи 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Из материалов дела следует, что истцом были понесены расходы по оплате услуг по составлению искового заявления в размере 3.000 рублей, что подтверждается договором на оказание юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ и соответствующим чеком.

Суд находит указанные расходы обоснованными и подлежащими взысканию в пользу истца.

Также при подаче искового заявления истцом были понесены расходы по оплате государственной пошлины в размере 1.702 рублей, которые в соответствии со статьей 98 Гражданского процессуального кодекса РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 56, 67, 98, 194-198, 233-235 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Калюжной С.В. к обществу с ограниченной ответственностью «Мурманская строительная компания» о расторжении договора аренды жилого помещения и взыскании задолженности по арендной плате – удовлетворить.

Расторгнуть договор аренды жилого помещения по <адрес>, от 17.04.2019, заключенный между Калюжной С.В. и обществом с ограниченной ответственностью «Мурманска строительная компания».

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Мурманска строительная компания» арендованное по договору от 17.04.2019 жилое помещение по <адрес>, принадлежащее Калюжной С.В. на праве собственности.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мурманская строительная компания» в пользу Калюжной С.В. задолженность по арендной плате за период с 17.12.2019 по 17.01.2020 в размере 17.250 рублей, задолженность по арендной плате за период с 18.01.2020 по 06.02.2020 в размере 17.250 рублей, задолженность по оплате коммунальных платежей в размере 17.337 рублей 80 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 456 рублей 67 копеек, расходы по оплате юридических услуг в размере 3.000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 1.702 рублей, а всего 56.996 рублей 47 копеек.

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 подлежит отмене, если суд установит, что неявка ответчика в судебное заседание была вызвана уважительными причинами, о которых он не имел возможности своевременно сообщить суду, и при этом ответчик ссылается на обстоятельства и представляет доказательства, которые могут повлиять на содержание решения суда.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами 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.

Председательствующий О.Н. Матвеева