

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Нижние Серги «23» июля 2019 года

Нижнесергинский районный суд Свердловской области в составе: председательствующего судьи Глухих

Г.А.,

при секретаре судебного заседания Тепикиной В.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-254/2019 по исковому заявлению

Е. С к Сергею Юрьевичу, Алене Игоревне, Павлу Юрьевичу о взыскании задолженности по оплате за найм, неустойки за нарушение срока оплаты по договору найма, УСТАНОВИЛ:

Е.С. обратилась в суд с иском заявлением (л.д. 5-7) к С.Ю. о взыскании задолженности по оплате за найм, неустойки за нарушение срока оплаты по договору найма, расходов по оплате юридических услуг в размере, государственной пошлины.

В обоснование требований указала, что 28.10.2017 с ответчиком заключила договор найма жилого помещения по адресу: <адрес>67, с месячной оплатой 20 000 руб. Истец исполнил свои обязательства по передаче квартиры ответчику, однако ответчик уклоняется от взятых на себя обязательств по договору, ДД.ММ.ГГГГ жилое помещение было освобождено ответчиком благодаря действиям сотрудников полиции. С мая 2018 по ДД.ММ.ГГГГ ответчиком не была произведена оплата за пользование жилым помещением, задолженность составила 200 000 руб. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика была направлена претензия о досудебном урегулировании вопроса выплаты в добровольном порядке задолженности по оплате найма жилого помещения за 10 месяцев в размере 200 000 руб. 00 коп. Данная претензия оставлена без ответа. Согласно п. 4.5 Договора за не своевременную оплату найма наниматель оплачивает пени из расчета 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки, размер пени составил 332 200 руб. 00 коп. за период с мая 2018 года по февраль 2019 года. Кроме того, поскольку истец не обладает специальными правовыми познаниями, то вынуждена была заключить договор на оказание юридических услуг с ООО «Вы и право», стоимость которых составила 45 300 руб. 00 коп., которые ею уплаты в полном объеме.

Просит взыскать с ответчика С.Ю. задолженность по плате за найм в размере 200 000 руб. 00 коп., неустойку за нарушение срока оплаты по договору найма в размере 332 200 руб. 00 копеек, расходы по оплате юридических услуг в размере 45 300 руб., государственную пошлину в размере 8 522 руб. 00 коп.

До рассмотрения дела по существу, в порядке подготовки дела к рассмотрению, по инициативе суда к участию в деле в качестве соответчиков были привлечены А.И. и П.Ю. (л.д. 34-35).

В ходе рассмотрения дела по существу к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Ф.А. (л.д. 58-61).

Истец Е.С. в судебное заседание не явилась, извещена (л.д. 39, 62, 76), направила представителей.

Представители истца по доверенности (л.д. 8) Наумов М.О., Сердитова Я.В., Ионин А.А. искивые требования поддержали, просили удовлетворить, мотивировали доводами, изложенными в исковом заявлении. Дополнительно указали, что весь период проживания ответчики пользовались коммунальными услугами и интернетом.

Ответчики С.Ю., А.И., П.Ю. в судебное заседание не явились, извещены (л.д. 33, 40, 41-45, 68-70, 81, 83-84), от ответчиков С.Ю. и П.Ю. поступили отзывы (л.д. 46, 48-49), из которых следует, что ответчики просят отказать в удовлетворении исковых требований, поскольку квартирой пользовались только по май 2018 года, об освобождении квартиры ДД.ММ.ГГГГ сообщили наймодателю в середине мая 2018 года, но наймодатель в указанную дату не явился, поэтому ключи от квартиры остались у , отрицали факт пользования квартирой после мая 2018 года.

Ответчик С.Ю. также указал, что в дальнейшем согласовал со знакомым истца передачу ключей на ДД.ММ.ГГГГ, для чего приехал в квартиру, где был задержан сотрудниками полиции. Не отрицал, что уведомил наймодателя с нарушением срока, указанного в п. 4.1 Договора, полагал, что истец не представил доказательств фактического пользования им (ответчиком) имуществом истца после мая 2018 года, продления срока договора в соответствии с п. 1.5 Договора, предъявления требований об оплате.

Ответчик П.Ю. также указал, что договор найма не подписывал, в квартире проживал до конца мая 2018, после чего выселился вместе со всеми, обязанность передать квартиру и ключи от нее возлагалась на

С.Ю. Также указал, что за период, который проживали, оплачивали полностью, с конца мая 2018 года помещением фактически не пользовались, срок, с которого планировался выезд из занимаемого помещения был доведен до наймодателя, который уклонился от принятия помещения, договор заключался до сентября 2018, согласия на продления Договора от сторон не поступало. Кроме того, ответчиком П.Ю. заявлено о несоразмерности суммы заявленной истцом неустойки и судебных расходов.

Третье лицо Ф.А. в судебном заседании искивые требования поддержал, просил удовлетворить, пояснил, что оплату по договору производил , деньги забирали он () по договоренности с истцом. Сначала оплату по договору производил своевременно, затем платить перестал, ссылался на жизненные обстоятельства, ему верили, так как ранее допускал неоплату, но все возместил. ДД.ММ.ГГГГ вызвал полицию, поскольку при посещении квартиры обнаружил, что мебель повреждена, а отказывался оплачивать задолженность. Дополнительно пояснил, что оплата коммунальных платежей производилась истцом по показаниям счетчиков, установленных в квартире, показания счетчиком передавал через приложение Whatsapp на его () телефон. Также указал, что имеется переписка с ответчиком за период его проживания в квартире, последний задолженность признавал.

Изучив доводы искового заявления, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, отказной материал КУСП № от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к следующему.

В силу ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Из материалов дела следует, что Е.С. на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу: <адрес>67 (п.д. 26-29).

Между Е.С. и С.Ю. заключен договор коммерческого найма жилого помещения (п.д. 10-11), согласно которому Наймодатель передал Нанимателю, а Наниматель принял в срочное возмездное владение и пользование квартиру для использования в целях проживания нанимателя, а также А.И. и П.Ю., которые в договоре обозначены как «девушка» и «друг» соответственно.

Стороны произвели взаимную проверку личных документов и документов, подтверждающих право распоряжаться данной квартирой (п. 4.6 Договора), а также подтвердили, что ознакомлены со всеми условиями настоящего Договора, полностью согласны с ними и лично несут ответственность за их соблюдение (п. 4.8 Договора), что подтвердили своими подписями.

Согласно пункту 1.4 договора коммерческого найма срок найма жилого помещения устанавливается с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. В случае согласия сторон срок договора продлевается самостоятельно (п. 1.5 Договора).

Также договором предусмотрено, что при досрочном прекращении найма и расторжении настоящего Договора, каждая сторона обязана предупредить другую сторону не позднее, чем за 30 календарных дней до даты предполагаемого прекращения найма (п. 4.1 Договора).

Определяя период действия договора найма, и принимая во внимание отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих факт обращения ответчика с письменным предупреждением к истцу о предстоящем расторжении договора, суд приходит к выводу о том, что данный договор действовал с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

В силу ч. 1 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Суд не может согласиться с доводами ответчиков о расторжении договора ДД.ММ.ГГГГ, поскольку вопреки положениям ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств того, что ответчик (ответчики) уведомлял истца о намерении расторгнуть договор, в материалы дела не представлены, в то время как такая обязанность была на них возложена по договору от ДД.ММ.ГГГГ в соответствии с п. 4.1 Договора. Присутствие ответчика С.Ю. в жилом помещении, принадлежащем истцу подтверждается перепиской последнего с третьим лицом (п.д. 93-124), отказным материалом КУСП № от ДД.ММ.ГГГГ (п.д. 52). Анализ данных счетчиков на момент заключения договора найма (п.д. 11-оборот) с показаниями счетчиков, имеющихся в представленной третьим лицом переписке с ответчиком С.Ю. и показаниями счетчиков в представленных истцом квитанциях (п.д. 86-92) на оплату коммунальных услуг, свидетельствует о пользовании проживающим в квартире истца ответчиком С.Ю. коммунальными услугами в мае, июне, августе, октябре, ноябре и декабре 2018 года, в январе и феврале 2019 года, а содержание указанной переписки свидетельствует о проживании ответчика С.Ю. в квартире истца с мая 2018 года по февраль 2019 года включительно. Отсутствие данных о письменном продлении договора найма после ДД.ММ.ГГГГ, не свидетельствуют о сдаче жилого помещения в порядке, установленном договором, исключении доступа ответчиков в квартиру.

Вопреки доводам ответчиков, стороны заключенного в требуемой форме договора коммерческого найма, который исполнялся сторонами, но не прошел регистрацию, обязаны выполнять все принятые обязательства, не вправе произвольно изменять договор.

На основании ст. 678 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение.

В силу положений ст. 682 Гражданского кодекса Российской Федерации размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения.

В соответствии с пунктом 3.1 договора коммерческого найма за использование помещения наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением в размере 20 000 рублей за каждый месяц, которая будет производиться ежемесячно, не позднее 16 числа каждого текущего месяца (п. 3.2 Договора). На момент подписания настоящего договора Наниматель передал Наймодателю сумму в размере 20 000 руб. (п. 3.3 Договора). Также договором предусмотрено, что коммунальные платежи осуществляет Наймодатель по предоставлению квитанции (п. 3.5 Договора). Указанные в договоре найма как проживающие совместно с Нанимателем ответчики А.И. и П.Ю. (п. 1.3 Договора) в силу п. 5.3 договора найма должны нести все обязанности по исполнению договора наравне с Нанимателем.

Однако в нарушение условий договора коммерческого найма и норм Гражданского кодекса Российской Федерации ответчики не вносили истцу плату за пользование жилым помещением.

Определяя конкретные суммы, подлежащие взысканию, суд посчитал возможным согласиться с расчетом, представленным стороной истца и не оспоренным ответчиками в соответствии с правилами статей 56, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в ходе рассмотрения дела по существу.

При этом суд отмечает, что расчет суммы основного долга произведен истцом в соответствии с условиями договора от ДД.ММ.ГГГГ и с учетом внесенных ответчиками платежей, которые не представили суду доказательства исполнения ими обязательств по внесению платы за пользование жилым помещением в указанном истцом размере. В том числе ответчиками не представлены соответствующие расписки истца о получении денежных средств.

Пояснения ответчиков, изложенные в отзывах, не подтверждают получение денежных средств истцом в качестве платы за наем жилого помещения, не опровергают наличие задолженности и его размер.

Претензионный порядок разрешения спора, предусмотренный п. 5.1 Договора истцом соблюден в отношении ответчика Гришквич С.Ю. (п.д. 13, 14).

Таким образом, задолженность ответчиков за пользование жилым помещением истца за период с мая 2018 года по февраль 2019 года составила 200 000 руб. (20 000 руб. ежемесячно x 10 месяцев).

За несвоевременную оплату найма Наниматель оплачивает пени из расчета 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки (п. 4.5 Договора).

Истцом произведен расчет пени за период с мая 2018 года по ДД.ММ.ГГГГ (п.д. 51), размер которой составил 521 199 руб.

Ответчиком П.Ю. в отзыве указано на несоразмерность заявленной ко взысканию неустойки нарушенному праву.

Суд соглашается с доводом ответчика о несоразмерности заявленных ко взысканию пени последствиям нарушения обязательства по договору от ДД.ММ.ГГГГ, в связи с чем полагает необходимым произвести снижение таковой до 80 000 руб. с учетом положений ч.1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сумма задолженности по договору коммерческого найма и неустойка (пени) за нарушение срока оплаты по договору найма подлежат взысканию с ответчика П.Ю., поскольку исковые требования заявленных только к данному ответчику, а суд не может самостоятельно выйти за пределы заявленных исковых требований. Соответственно в удовлетворении исковых требований к другим ответчикам ситцу надлежит отказать.

Согласно положений ст. 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела относят: расходы на оплату услуг представителя, другие признанные судом необходимые расходы.

На оплату услуг представителя истцом затрачено 45 300 руб., что подтверждается квитанциями (п.д. 15, 16), договором об оказании юридических услуг (п.д. 17).

Заявленные требования истца о возмещении расходов на оплату услуг представителя по мнению суда подлежат удовлетворению частично. С учетом объема и сложности рассматриваемого спора, разумности и справедливости, количества дней участия представителей при рассмотрении гражданского дела в суде, объема подготовки искового заявления и сопутствующих материалов, суд считает возможным, взыскать с ответчика

С.Ю. в пользу Е.С. в счет возмещения расходов на оплату услуг представителей сумму в размере 30 000 рублей.

В соответствии с ч.1 ст.98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Таким образом, с ответчика С.Ю. подлежит взысканию государственная пошлина в размере 8 522 рубля.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Елены Степановны к Сергею Юрьевичу, Алене Игоревне, Павлу Юрьевичу о взыскании задолженности по оплате за найм, неустойки за нарушение срока оплаты по договору найма, удовлетворить частично.

Взыскать с Сергея Юрьевича, родившегося ДД.ММ.ГГГГ в <адрес>, зарегистрированного в <адрес>22, в пользу Елены Степановны, родившейся ДД.ММ.ГГГГ в <адрес>, зарегистрированной в <адрес>67, задолженность по договору найма от ДД.ММ.ГГГГ за период с мая 2018 года по февраль 2019 года включительно в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей, пени за несвоевременную оплату найма за период с мая 2018 года по ДД.ММ.ГГГГ в размере 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей, расходы на оплату услуг представителей в размере 30 000 (тридцати тысяч) рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 8 522 (восемь тысяч пятьсот двадцать два) рубля.

Всего взыскать с Сергея Юрьевича в пользу Елены Степановны 318 522 (триста восемнадцать тысяч пятьсот двадцать два) рубля.

В удовлетворении исковых требований Елены Степановны к Алене Игоревне, Павлу Юрьевичу о взыскании задолженности по оплате за найм, неустойки за нарушение срока оплаты по договору найма, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Свердловский областной суд через районный суд в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья (подпись)

Копия верна. Судья

Г.А. Глухих