

**КОПИЯ**

Дело №2-310/2021  
УИД: 23RS0003-01-2020-007119-91

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**  
/заочное/

28 января 2021 года  
Анапский городской суд Краснодарского края в составе:  
председательствующего  
при секретаре  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому  
заявлению  
к  
задолженности по арендной плате,

город-курорт Анапа  
Карпенко О.Н.  
Мосоян М.М.,  
о взыскании

**УСТАНОВИЛ:**

обратился в суд к о взыскании задолженности по  
арендной плате.

В обоснование заявленных требований указывает, что 12.08.2019г. между  
и заключен договор найма жилого помещения,  
расположенного по адресу: г.Севастополь, сроком по  
20.07.2020г.

Согласно п.1.3 договора в течение всего срока найма совместно с нанимателем  
в квартире будут проживать

На 15.03.2020г. при выезде из квартиры задолженность по оплате аренды и  
коммунальных платежей составила 135 000 рублей. В день выезда из квартиры ответчик  
взял на себя обязательство по погашению указанной задолженности в течение 45  
календарных дней, то есть до 29.04.2020г., что подтверждается соответствующей  
распиской.

С целью получения квалифицированной правовой помощи, составления заявлений  
и представительства интересов истца в судебном процессе последний был вынужден  
обратиться к ИП Бабушкину В.Я. и понес дополнительные расходы в размере 15 000  
рублей, что подтверждается квитанцией об оплате и договором на оказание юридических  
услуг.

На основании изложенного, просит суд взыскать с ответчика задолженность по  
оплате арендной платы по договору найма жилого помещения от 12.08.2019г. в размере  
135 000 рублей, судебные расходы на оплату государственной пошлины в размере 3 900  
рублей и оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

Истец и его представитель Бабушкин В.Я., действующий на  
основании доверенности от 17.10.2020г., в судебное заседание не явились, направили в  
суд ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие, поддерживают искимые требования  
в полном объеме, просят их удовлетворить, не возражают против вынесения заочного  
решения.

Ответчик в судебное заседание не явился, надлежащим образом  
извещен о времени и месте рассмотрения дела, с согласия истца суд считает возможным  
рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Определением суда в качестве третьего лица была привлечена  
которая, будучи надлежащим образом извещенной о времени и месте рассмотрения дела, в  
судебное заседание не явилась, причин неявки суду не сообщила, об отложении слушания  
дела не просила.

Суд находит возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося ответчика в  
судебное заседание, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения

Анапский городской суд  
Краснодарского края  
Прошито, пронумеровано и скреплено

дела, не сообщившего суду об уважительности причин неявки в судебное заседание и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, в порядке заочного производства в соответствии со ст.ст. 233-234 ГПК РФ.

Огласив и исследовав представленные материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу требований п.1 ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия которого, в соответствии с п.4 ст.421 ГК РФ, определяются по усмотрению сторон.

Согласно ч.1 ст.432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно 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.

Как установлено материалами дела, 12.08.2019г. между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ заключен договор найма жилого помещения, расположенного по адресу: г.Севастополь, ул. \_\_\_\_\_

Согласно п.1.3. договора в течение всего срока найма совместно с нанимателем в квартире будут проживать \_\_\_\_\_

Пунктом 1.4. договора срок найма указанного помещения сторонами был установлен с августа 2019г. по 20.07.2020г.

В соответствии с п.1.1 договора наймодатель предоставил нанимателю жилое помещение, состоящее из трех комнат в квартире, расположенной по вышеуказанному адресу, за плату во временное пользование в целях проживания.

В соответствии со ст.609 ГК РФ, ст.51 Федерального Закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Как установлено материалами дела, заключенный 12.08.2019г. договор найма жилого помещения между сторонами в установленном законом порядке зарегистрирован не был.

В силу п.1 ст.614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Пунктами 3.1, 3.2 договора предусмотрено, что месячная оплата за использование помещения определена в размере 40 000 рублей, в дальнейшем оплата производится ежемесячно не позднее 20-го числа каждого текущего месяца.

В соответствии с пунктами 3.4 и 3.5 размер арендной платы не подлежит изменению без письменного соглашения обеих сторон. Коммунальные платежи: свет, газ, вода, отопление, охрана и интернет - оплачивает наниматель.

Пунктом 4.5. договора предусмотрена ответственность арендатора за несвоевременную оплату найма в виде пени из расчета 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки; в случае просрочки оплаты более десяти дней наймодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Ненадлежащее исполнение арендатором \_\_\_\_\_ своих обязательств по договору привело к образованию задолженности по оплате аренды и коммунальных платежей, которая на 15.03.2020г. на момент выезда из квартиры составила 135 000 рублей.

Как установлено материалами дела, при выезде из квартиры ответчик \_\_\_\_\_ взял на себя обязательство по погашению указанной задолженности в течение 45

не  
в  
к  
в  
ся  
ду  
зм  
те  
ле  
но  
ль  
во  
и  
у:  
зм  
дл  
се  
ду  
8-  
го  
ла  
ан  
за  
ой  
де  
ся  
ит  
з,  
за  
за  
ет  
но  
их  
1.  
5

календарных дней, то есть до 29.04.2020г., что подтверждается соответствующей распиской.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Поскольку доказательств погашения задолженности по арендной плате ответчиком в нарушение статьи 56 ГПК РФ не представлено, то суд признает заявленные исковые требования с учетом уточнения законными и обоснованными.

В абзаце 3 пункта 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст. 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 Кодекса не имеется.

Таким образом, отсутствие государственной регистрации договора аренды не является препятствием для его исполнения либо основанием для освобождения от его исполнения.

Суд приходит к выводу, что между сторонами в момент подписания договора аренды от 25.01.2019г. было достигнуто соглашение по всем существенным условиям, в соответствии с которым, истец (арендодатель) предоставил, а ответчик (арендатор) принял во временное пользование за обусловленную плату имущество, что подтверждается актом приема-передачи. С момента подписания договора и принятия имущества ответчик взял на себя обязательства по внесению арендной платы за пользование имуществом. Государственная регистрация договора является лишь способом подтверждения возникших договорных отношений.

Кроме того, суд принимает во внимание, что заключение договора аренды было свободным выбором ответчика, который не заявлял требований о расторжении данного договора аренды в связи с невозможностью использования арендованного имущества либо оплаты аренды.

Приведенный истцом расчет задолженности по договору аренды ответчиком не оспорен, доказательств, которые бы опровергали доводы стороны истца, не представлено. Суд признаёт расчет задолженности, представленный истцом Филимоновым Г.О., арифметически верным.

Арендодатель вправе требовать расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК РФ).

В соответствии с ч.1 ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Иного порядка кроме судебного расторгнуть договор аренды не существует.

Как следует из положений п.2 ст.195 ГПК РФ, судебное решение основывается только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании, то есть были представлены сторонами.

Судом установлено, что истцом оплачены услуги представителя Бабушкина В.Я., действующего на основании доверенности, за оказание юридической помощи в размере 15 000 рублей.

При подаче искового заявления в суд истцом оплачена государственная пошлина в размере 3 900 рублей, что подтверждается квитанцией № от 20.11.2020г.

Поскольку искимые требования удовлетворяются, с ответчика в пользу истца в соответствии с положениями ст.98 ГПК РФ подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины по требованиям имущественного характера, подлежащего оценке, в сумме 3 900 рублей.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что заявленные искимые требования обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199, 233-235 ГПК РФ, суд,

### РЕШИЛ:

Искимые требования к  
о взыскании задолженности по арендной плате – удовлетворить.

Взыскать с в пользу  
задолженность по арендной плате по договору найма жилого помещения от 12.08.2019г. в размере 135 000 рублей, судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 900 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 рублей, а всего взыскать 153 900 (сто пятьдесят три тысячи девятьсот) рублей.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течении семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в течение одного 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:

Мотивированное решение изготовлено 03 февраля 2021 года.

Копия верна:

Судья О.Н. Карпенко

Секретарь М.М. Мосоян

Решение не вступило в законную силу  
Секретарь М.М. Мосоян

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-310/2021  
УИД: 23RS0003-01-2020-007119-91 Анапского городского суда Краснодарского края

