

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 сентября 2023 года

город Севастополь

Резолютивная часть оглашена 20 сентября 2023 года.

Полный текст решения составлен 26 сентября 2023 года.

Нахимовский районный суд города Севастополя в составе:
председательствующего судьи Чан В.П.,
при секретаре судебного заседания Маннаповой И.А.,
с участием З.Я.,
помощника прокурора нахимовского района города Севастополя

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №
по иску

к

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований
относительно предмета спора: Управление Министерства внутренних дел
Российской Федерации по городу Севастополю о расторжении договора
аренды, взыскании арендной платы, выселении из жилого помещения,
возмещении судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском к
в котором просила расторгнуть заключенный между сторонами договор
аренды жилого помещения, расположенного по адресу:

от 12 июня 2022 года; выселить ответчика из указанного
жилого помещения, взыскать с ответчика задолженность по арендной плате
за период с 12 октября 2022 года по 12 июня 2023 года в размере 40 000
рублей, возместить судебные расходы по оплате государственной пошлины в
размере 1700 рублей, по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.
В обоснование заявленных исковых требований указала, что является
собственником жилого помещения, расположенного по адресу:

в котором проживает ответчик на
основании заключенного между истцом и ответчиком договора аренды
жилого помещения от 12 июня 2022 года. Согласно условиям договора
аренды жилого помещения ответчик приняла на себя обязательства
оплачивать арендную плату в размере 5 000 рублей ежемесячно. Договор
заключен сроком до 12 июня 2030 года. Вместе с тем, свои обязательства по
договору ответчик не исполняет, арендная плата за период с октября 2022

года по настоящее время от ответчика не поступала. Договором аренды предусмотрено досрочное расторжение договора аренды жилого помещения при условии предупреждения другой стороны об этом не позднее, чем за четыре недели до даты предполагаемого прекращения аренды. 22 мая 2023 года в адрес арендатора было направлено уведомление о расторжении договора аренды жилого помещения с требованием об оплате задолженности по арендной плате и выселении из жилого помещения, которое оставлено последней без ответа. Жилое помещение до настоящего времени ответчик не освободила, задолженность по арендной плате в добровольном порядке не погашена, что, по мнению истца, нарушает ее права, как собственника жилого помещения и является основанием для выселения ответчика из жилого помещения.

Истец в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела уведомлена надлежащим образом.

В судебном заседании

В.Я. исковые требования поддержал, дав пояснения, аналогичные содержанию искового заявления, просил иск удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом.

УМВД России по городу Севастополю в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом, направил заявление, в котором просит рассмотреть дело в отсутствие

С учетом положений статьи 107 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истца, заключение прокурора, полагавшего требования истца о выселении ответчика из жилого помещения обоснованными и подлежащими удовлетворению, проверив материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с положениями пункта 1 части 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Согласно требованиям статей 420, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. 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 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (пункт 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 нём.

Согласно пункту 2 статьи 677 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем, которые имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом.

В соответствии со статьей 678 Гражданского кодекса Российской Федерации, наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В силу положений статьи 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки,

предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Жилищного кодекса Российской Федерации, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

На основании части 2 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Как следует из пункта 1 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом (часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, договором, или на

основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им).

В силу части 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Согласно части 7 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: право собственности истца зарегистрировано в ЕГРН в установленном законом порядке.

12 июня 2022 года между (арендодатель) и (арендатор) заключен договор, в соответствии с которым, арендодатель принял на себя обязательство осуществить передачу земельного участка и домовладения, расположенных по адресу: арендатору. Договор заключен сроком с 12 июня 2022 года по 12 июня 2030 года. Арендные платежи за весь срок аренды помещения устанавливаются в размере 5 000 рублей в месяц. На основании указанного договора ответчик вселена в жилое помещение, расположенное по адресу:

Также установлено, что арендная плата за период с октября 2022 года по настоящее время ответчиком не вносилась.

Разделом 4 договора аренды предусмотрено досрочное расторжение договора аренды жилого помещения при условии предупреждения другой стороны об этом не позднее, чем за четыре недели до даты предполагаемого прекращения найма.

22 мая 2023 года истец направила в адрес ответчика уведомление о расторжении договора аренды жилого помещения с требованием об оплате задолженности по арендной плате и выселении из жилого помещения, которое ответчиком исполнено не было.

В судебном заседании сторонами не оспаривалось, что ответчик в настоящее время проживает в принадлежащем истцу жилом помещении и не освободила его.

Учитывая приведенные выше нормы права, принимая во внимание, что жилое помещение расположенное по адресу: г.Севастополь, СТ

являющееся собственностью предоставлено ответчику на основании договора аренды жилого помещения от 12 июня 2022 года, которая не исполняла условия договора аренды жилого помещения и в одностороннем порядке отказалась от своих обязанностей по внесению арендной платы с октября 2022 года, при этом, ответчик не является членом семьи собственника жилого помещения, фактическое проживание ответчика нарушает права истца как собственника жилого помещения, суд приходит к выводу о том, что заявленные требования истца являются законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Положениями части 1 статьи 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

По смыслу статьи 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей, суммы, подлежащие выплате экспертам.

В силу части 1 статьи 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, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 96 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно разъяснениям, изложенным в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», расходы на оплату услуг

в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах. Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг

обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства (пункт 13 постановления).

Разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем, в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе, расходов на оплату услуг к взысканию сумма издержек, из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер (пункт 11 постановления).

При таком положении закона, и ввиду удовлетворения требований истца, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы, понесенные истцом на оплату государственной пошлины в размере 1 700 рублей и на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить.

Расторгнуть договор аренды жилого помещения, расположенного по адресу: от 12 июня 2022 года, и заключенный между

Выселить из жилого помещения, расположенного по адресу:

Взыскать с в пользу задолженность по арендной плате в размере 40 000 рублей, в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины 1 700 рублей, в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя 20 000 рублей, а всего взыскать 61 700 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Севастопольский городской суд через Нахимовский районный суд города Севастополя в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

В.П. Чан

Минио
Председатель В.П. Чан
С.А. Сивак
Судья
С.А. Сивак
Судья
С.А. Сивак
Судья
30 10 23 30 10 23 30 10 23

2-2288/2023