

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

19 марта 2021 года

г. Москва

Дорогомиловский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Гороховой Е.А., при секретаре судебного заседания Арама И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1317/21 по иску Аютовой Л.В. к Тихоновой М.Л. о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Истец Аютова Л.В. обратилась в суд с иском к ответчику Тихоновой М.Л. о взыскании суммы обеспечительного платежа в размере 55 000 руб., суммы переплаты по договору аренды жилого помещения в размере 7 500 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 25.11.2020 года по дату фактического исполнения обязательств на основании ст. 395 ГК РФ, компенсации морального вреда в размере 10 000 руб.

Требования мотивированы тем, что 26.04.2020 года между Аютовой Л.В. (наниматель) и Тихоновой М.Л. (наймодатель) был заключен договор аренды жилого помещения, расположенного по адресу: ***, на срок 11 месяцев, начиная с 26.04.2020 года.

Арендная плата по договору была установлена в размере 45 000 руб.. При заключении договора, Аютова Л.В. передала ответчику 100 000 руб. в счет оплат первого месяца аренды (45 000 руб.) и обеспечительного платежа (55 000 руб.).

В нарушение условий договора *** года Тихонова М.Л. незаконно повысила арендную плату до 60 000 руб., а в случае несогласия истца платить арендную плату в повышенном размере уведомила истицу о расторжении договора. Истица указала, что квартиру она освободила *** года, обеспечительный платеж ей возвращен не был.

Кроме того, поскольку арендная плата вносилась истцом 26 числа каждого месяца, у нанимателя образовалась переплата по арендной плате за 5 дней, то есть оплаченный период аренды с 21 по 26 ноября 2020 года, который наниматель не проживал в квартире в связи с ее передачей наймодателю.

Истец Аютова Л.В. в судебное заседание не явилась, обеспечила явку своего представителя по доверенности Ивашечкина М.С., который заявленные требования поддержал в полном объеме.

Ответчик Тихонова М.Л. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований по основаниям письменных возражений.

Третье лицо Тихонова Ю.С. в судебное заседание явилась, представила объяснения в порядке ст. 35 ГПК РФ.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, допросив свидетеля, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 309 ГК 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.

В силу 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.

Согласно ст.ст. 420, 421 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. 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. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ 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.

Согласно п. 1 ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

На основании п. 1 ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

В силу п. 1 ст. 676 ГК РФ наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

Статьями 678, 682 ГК РФ предусмотрено, что наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, размер которой устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором. 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 судебном заседании установлено, что *** года между истцом Аютовой Л.В. (арендатор) и третьим лицом Тихоновой Ю.С. (арендодатель) был заключен договор аренды жилого помещения, расположенного по адресу: ***, сроком на 11 месяцев, с 26.04.2020 года по 26.03.2021 года.

В соответствии с условиями договора арендная плата установлена в размере 45 000 руб. и оплачивается 26 числа каждого месяца. Кроме того, условиями договора предусмотрена обязанность арендатора оплачивать коммунальные услуги в полном объеме в соответствии с платежным документом 25 числа каждого месяца, а также оплатить залог в размере 55 000 руб.

О расторжении договора обе стороны должны предупредить за 30 календарных дней, если арендатор съедет раньше окончания договора аренды, залог не возвращается. Залог возвращается после сдачи-приемки квартиры путем перевода на счет в течение 3 дней.

Как указывает истец, она освободила жилое помещение 21.11.2020 года, поскольку 12.11.2020 года наймодатель уведомил ее о повышении арендной платы.

В подтверждение указанных обстоятельств истцом представлены показания свидетеля Шукуровой М.Т., которая в судебном заседании пояснила, что она, ее знакомый и Аютова Л.В. проживали в жилом помещении, обязательства по

договору в части арендной платы исполняли надлежащим образом. В период проживания ответчик уведомила их о повышении арендной платы, а 21.11.2020 года явилась в квартиру и потребовала освободить ее, что и было ими выполнено в тот же день. Составить акт приема-передачи квартиры им не предлагали.

28.11.2020 года Аютова Л.В. обратилась к ответчику с претензией о возврате залога в сумме 55 000 руб. Как указывает истец, до настоящего времени денежные средства ей не возвращены.

Рассматривая требования истца о взыскании с ответчика суммы обеспечительного платежа в размере 55 000 руб. и суммы переплаты по договору аренды в размере 7 500 руб., суд приходит к выводу об отказе в их удовлетворении.

Как усматривается из материалов дела, договор аренды жилого помещения был заключен истцом с третьим лицом Тихоновой Ю.С., сведений о том, что Тихонова Ю.С. при заключении договора действовала от имени и в интересах ответчика Тихоновой М.Л. материалы дела не содержат, в связи с чем, именно Тихонова Ю.С. является лицом, ответственным за исполнение условий договора о возврате обеспечительного платежа и суммы переплаты по договору аренды.

Требование о взыскании суммы обеспечительного платежа и суммы переплаты по договору аренды к Тихоновой Ю.С., равно как и требование о взыскании неосновательного обогащения с Тихоновой М.Л., истцом не заявлялось.

Кроме того, из буквального толкования условий договора следует, что о расторжении договора обе стороны должны предупредить за 30 календарных дней, обеспечительный платеж может быть удержан арендодателем в случае досрочного выезда арендатора.

Поскольку из представленной истцом переписки (л.д. 18) следует, что о расторжении договора истец предупредила ответчика 30.10.2020 года, освободила жилое помещение 21.11.2020 года, то есть до истечения 30 календарных дней, то не имеется законных оснований для взыскания внесенной Аютовой Л.В. в качестве залога денежной суммы в размере 55 000 руб..

Показания свидетеля Шукуровой М.Т. о том, что истец была вынуждена освободить жилое помещение до истечения 30 календарных дней по требованию ответчика, суд оценивает критически, так как они противоречат представленной истцом переписке, из которой усматривается, что 30.10.2020 года истец уведомила ответчика о намерении освободить жилое помещение 23-24 ноября 2020 года (л.д. 18).

Поскольку суд не усматривает оснований для удовлетворения основных требований истца, требования о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов также не подлежат удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Аютовой Л.В. к Тихоновой М.Л. о взыскании денежных средств – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Дорогомиловский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Е.А. Горохова

решение суда изготовлено в окончательной форме 12 апреля 2021 г.