



Вывести список дел, назначенных на дату  12.05.2022 

Поиск информации по делам

Решение по гражданскому делу

Информация по делу

УИД: №

Мотивированное решение изготовлено 22.04.2021г.

Дело № 2-124/2021

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

19 апреля 2021 года г. Данилов Ярославской области

Даниловский районный суд Ярославской области в составе

председательствующего судьи Т.Ю. Грачевой

при секретаре Королевой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кузнецовой Ксении Сергеевны к Николаеву Александру Николаевичу о взыскании суммы задолженности по договору найма и взыскании ущерба,

УСТАНОВИЛ:

Кузнецова К.С. обратилась в Даниловский районный суд к Николаеву Александру Николаевичу о взыскании суммы задолженности по договору найма и взыскании ущерба. В обоснование своих требований указала, что 13 декабря 2018 года был заключен договор найма жилого помещения - квартиры по адресу <адрес> между Кузнецовой Ксенией Сергеевной и Николаевым Александром Николаевичем. Согласно п. 5.2 вышеуказанного договора наниматель обязан предупреждать об освобождении квартиры за 2 недели, однако наниматель 29 августа 2020 года оставил ключи от квартиры в почтовом ящике. О чем сообщил по телефону.

Квартира была в ужасающем состоянии: обои в комнате были изодраны и висели клочками, где обои оставались на стенах были сильно испачканы. Была поломана мебель: кровать и шкаф. У Дивана был сломан механизм раскладывания, смеситель в ванной висел на трубе, смеситель на кухне болтался, пропало зеркало, квартира была очень и очень грязной.

Долги, за коммунальные платежи составили: 16805руб. квитанция №2, 3120р., 205 р. долг за домофон 1188р.

Наниматель неправильно передавал показания счётчиков: Горячая вода - потребил 136 кубов., а передал показания для оплаты 88 таким образом, недоплатил расчёт: $136 - 88 = 48$ кубов по тарифу населения 37, 500р. за 1 куб= 1800 р. долг. Холодная вода передано 135 кубов а потребил 215 кубов по тарифу населению 31 р. за куб. Расчёт $215 - 135 = 80$ кубов. 80 кубов умножаем на тариф населению на 31 р. = 2 480 р.

За водоотведение 80 кубов холодной воды и 48 кубов горячей воды= 128 кубов на тариф населению 21 р. за 1 куб= 2688 рублей.

За свет переданы показания 1750, а реально по счётчику 2200 умножаем по тарифу населению 3,84р. за 1 кв. Расчёт: $2200 - 1750 = 450$ кв умножить по тарифу населению 3,84р. = 1728р.

Для ремонта квартиры истец купила обои, инструмент, клей и краску на 6600 р. Наняла маляра – штукатурка, которая произвела ремонт за её труд заплатила 10 000 рублей.

09.09.2020 года ответчику направила претензию. Ответчик претензию получил. На 25.12.2020 года задолженность не погашена.

Договора найма жилого помещения от 13.12.2018г: Наниматель обязан уведомить об освобождении квартиры надлежащим образом: за 2 недели., срок 2-е недели от 29.08.2020, когда в ящик были брошены ключи. Квартира была оплачена нанимателем до 20.08.2020года

Расчёт: стоимость квартиры в месяц составляет 10 000 рублей, стоимость одного дня 330 руб.

с 20.08.2020 по 29.08.2020 года - 9 дней задолженность по договору.

с 29.08.2020 г. по 12.09.2020 года - 14 дней срок уведомления

9 дней +14 дней = 23 дня, которые подлежат оплате

$23 \times 330 \text{ р.} = 7 590 \text{ р.}$ задолженность за найм квартиры.

Для представления интересов истца и составления претензии и иска истец обратилась в юридическую компанию ООО АН «Юристор» и заплатила за услуги 10 000 рублей.

Сломал смеситель на кухне, пришлось покупать новый - 1190р. приобретение смесителя.

Общая сумма ущерба составляет: по квитанциям за ком. платежи: 16 805 + 3 120+ 205+1200= 21 330 рублей.

7 590 руб. за найм квартиры, 1800 руб. за холодную воду, 2480руб. за горячую воду, 2688 руб. за водоотведение 1728 руб. за свет, 10000 руб. за юриста, 6600 руб. – стройматериалы, 10 000 работа маляра, 1190руб. - приобретение смесителя. Итого: 65 406 рублей

На основании вышеизложенного просит суд взыскать с Ответчика сумму причиненного ущерба в размере 65 406 рублей.

В судебном заседании Кузнецова К.С. иски требования поддержала, пояснила, что в 2018 году заключили с Николаевым договор найма. Он проживал в квартире, оплачивал аренду сначала наличными, потом скидывал на карту, начал задерживать оплату аренды и коммунальные платежи. 29.08.2020 года он позвонил и сказал, что ключи бросил в почтовый ящик. По договору найма он должен предупредить об освобождении квартиры за 2 недели. Он подклеил обои в коридоре и ванной комнате. Из квартиры пропало зеркало. В большой комнате обои как будто пинали ногами. До его заселения в квартире был ремонт. Обои были выдраны, было видно, что Николаев наклеил одну полосу обоев. Была сломана кровать, механизм у дивана, на шкафу были наклеены наклейки. Холодильник остался полон еды. Николаев курил на кухне, потолок был желто-коричневого цвета. Стена в жигре, вся разорвана, нанимала маляра, он делал ремонт, клеил обои. Был сломан бачок смесителя и трубы. Поменяли смесители, укрепили трубы. Пришли квитанции, он платил в электронном виде через Сбербанк онлайн, передавал показания счетчиков не соответствующие действительности, пришлось оплачивать долги. Написала ответчику претензию, оставил ее без ответа. Квартира оформлена на Кузнецову, но она является совместно нажитым имуществом с супругом Горловым. Квартира в ипотеке, поэтому каждый год сдает декларацию.

В судебном заседании ответчик Николаев А.Н. и его представитель Смирнов А.С. иски требования не признали, пояснили, что в 2018 году снял квартиру истца. Она представилась как риэлтор, а не собственник квартиры. Деньги лично передавал истцу первые 2 месяца, затем переводил на карту. Квартира была не в самом лучшем состоянии. Показания счетчиков оплачивал через Сбербанк Онлайн в срок. В квартире изначально проживал один, потом приезжали родственники, брат. Квартира ранее была в аренде. Собственником со слов Ксении был Горлов Александр, с которым заключил договор. Проживал в квартире 2 года, каждый месяц все платил исправно, долгов не было. Аренду платил переводом на карту истцу. Задолженности по коммунальным платежам не было. Проживал с 2019 года с девушкой, сейчас она жена. Выехал, так как стало некомфортно жить, жена была беременна, и проживать в этой квартире с ребенком невозможно, подвернулся другой вариант квартиры, решение приняли за один день, успели до срока. Предупредил истца 19-20 августа до срока оплаты. Общались с истцом по Вайберу, хотел поклеить обои. Ксения сказала, что подождет, пока приведет квартиру в порядок. Через 3 дня сказала, что приведет новых жильцов. В квартире уже не жил, только делал ремонт. В туалете поклеил обои и плитку, в коридоре переклеил обои, устранил недостатки, что было испорчено. Ключи истцу от квартиры передал 28-29 августа 2020 года, оставил в почтовом ящике, уезжал рано в деревню, сообщил истцу об этом. На момент заключения договора задолженность существовала, показания, указанные в договоре подписаны позже, не согласен с ними.

Третье лицо Горлов А.Ю. в судебное заседание не явился, уведомлен должным образом,.

Свидетель Кузнецова Д.А. дочь истицы показала, Николаев снимал квартиру на <адрес>. Он не оплатил счета за квартиру, не сдал квартиру, а бросил ключи в почтовый ящик и исчез. Он испортил обои, пропало зеркало из коридора, в ванной сломал кран, он висел на трубе. Испортил мебель, стены. Когда сдали квартиру Николаеву, она была в хорошем состоянии, техника была в порядке, было чисто. Когда съехал, не хватало зеркала, стены были отпеты, пришлось делать ремонт, нанимать мастера.

Свидетель Николаев А.Н. родной брат ответчика показал, что был в квартире, которую снимал брат Николаев А.Н. с момента его заезда. Квартира была не первой свежести, ремонт не был в ней сделан, все было не в лучшем виде. Помогал с переездом, это было в 20 числа октября 2018 года. В квартире 1 комната, кухня, туалет и ванна совмещены, коридор. Обои в комнате были поклеены давно, на них были пятна, в некоторых местах уже отклеивались. За диваном клочков обоев не хватало. На кухне обои отходили. В комнате обои были молочного цвета, на кухне обои были цветочками с зеленью, точно какие пояснить не могу. В туалете с ванной на стене под смесителем не хватало плитки, смеситель работал. На кухне смеситель был в рабочем состоянии. В квартире ночевал иногда, потом какое то время жил пока искал себе квартиру. Был, когда брат съезжал из квартиры в 2020г. Когда брат выезжал из квартиры поклеили обои в туалете, прихожей. Плитку заменили в туалете. У него должен был появиться сын, квартира им стала мала и зимой в ней холодно.

Выслушав участников процесса, изучив письменные материалы дела, суд считает иски требования подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что на основании договора найма жилого помещения от 13.10.2018г. Горлов Александр Юрьевич и Кузнецова Ксения Сергеевна предоставили Николаеву Александру Николаевичу для проживания жилое помещение по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес> (однокомнатную квартиру) на срок с 13.10.2018г. по 13.09.2019г. Согласно п.1.4 договора наниматель оплачивает наймодателю оплату за помещение в размере 10000 руб. в месяц, за первый месяц с 13.10.2018г. по 13.11.2018г. – 10000руб, затем до 10 числа каждого месяца. Согласно п. 18.8 другие платежи по договору найма: оплата коммунальных услуг, электроэнергии, оплату счетчиков.

В экземпляре договора ответчика указан нанимателем Горлов А.Ю.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 20.05.2013г. правообладателем квартиры по адресу: <адрес> <адрес> <адрес> является Кузнецова Ксения Сергеевна, что также подтверждается выпиской из ЕГРПН от 18.02.2021г. (л.д.122).

Горлов А.Ю. и Кузнецова К.С. являются супругами, что подтверждается свидетельством о заключении брака от 29.08.2014г.

Горлов А.Ю. как третье лицо и супруг не возражал в удовлетворении иска, кроме того Кузнецова К.С. имеет право требования по данному договору как собственник данной недвижимости.

Кузнецова К.С. обращалась с претензией к Николаеву А.Н. по уплате задолженности по договору найма и оплате коммунальных услуг, а также возмещении ущерба 09.09.2020г. (л.д.25). Претензия осталась без удовлетворения.

Судом исследовались письменные материалы дела: фотографии (л.д. 43, 50, 64-68, 77-80), выписка из ЕГРЮЛ от 18.03.2021г. (л.д.83) счета на оплату жилищно-коммунальных услуг л.д. 134-162), сведения по лицевому счету (л.д. 163- 179, 183-186), лицевая карта потребителя (л.д. 205)

Согласно договора найма оплата по договору до 10 числа каждого месяца. Николаев А.Н. освободил <адрес>.08.2020г., что не оспаривается сторонами, следовательно не оплатил за 9 дней по договору найма.

Согласно п. 2.5 договора в случае досрочного расторжения договора, сторона пожелавшая расторгнуть договор, обязана уведомить другую сторону об этом за 2 недели.

В соответствии с п. 1 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.

В силу п. 2 ст. 616 ГК РФ арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно положениям ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Разрешая заявленные требования о расторжении договора, суд исходит из того, что ответчик не сообщил истцу о расторжении договора за 14 дней о своем выезде из занимаемой квартиры, но поскольку ответчик выехал, о чем истцу стало известно 23.08.2020г. следовательно договор считается расторгнутым с 07.09.2020г.

В данном случае вопреки утверждению истца о том, что данный срок считается с 29.08.2020г., следует считать днем предупреждения 23.08.2020г., когда ответчик Николаев предупредил, что нашел другую квартиру и съедет.(л.д.71), кроме того истец не отрицала, что Николаев сообщил о расторжении договора 23.08.2020г.

Задолженность по договору найма составит: 3 дня – по договору + 14 дней (по п.2.5 договора) = 17 дней. $10000 : 30 \times 17 = 5666,66$ руб.

Согласно п. 1.8 договора все платежи по договору найма жилья оплачивает наниматель.

Задолженность по коммунальным платежам оплачена Николаевым А.Н. не в полном объеме. Истцом и ответчиком представлены расчеты задолженности, суд не принимает данные расчеты.

Истцом не представлено доказательств оплаты за октябрь месяц в счет оплаты за найм. Ответчиком представлен расчет за все коммунальные платежи в размере 21330 руб., тогда как расчет следует производить по каждому платежу в отдельности исходя из исковых требований.

Согласно квитанции единый платежный документ задолженность за август 2020г. за содержание и ремонт жилья составила 16805,83 руб. (л.д. 17,158)

Договор найма был заключен 13.10.2018г. из расчета задолженности следует исключить плату за 18 дней октября 2018г. $(1681 : 30 \times 18) = 1008,60$ руб. Также из расчета следует исключить задолженность на октябрь 2018г. в размере 4796,90 руб. (л.д. 136).

Задолженность за содержание и ремонт жилья составит $16805,83 - 4796 - 1008,60 = 11001,23$ руб.

Задолженность за домофон составит с 13.10.2018г. по 06.09.2020г. - 789 руб. Оплаты за домофон не было. Согласно квитанций (л.д.19 2018г. – $43 \times 3 = 126$ руб., за 2019г. $42 \times 6 + 45 \times 6 = 303$ руб., 2020г. $45 \times 8 = 360$ руб.

Во взыскании задолженности по оплате за газ следует отказать, задолженность на октябрь 2018г. – 249,21 руб., на сентябрь 2020г. – 136,80 руб., задолженность не подтверждается. (л.д. 200)

Следует отказать во взыскании задолженности за электроэнергию, горячую и холодную воду, в связи с тем, что первоначальные показания счетчиков и после освобождения квартиры не зафиксированы надлежащим образом, истицей представлены фотографии счетчиков на момент освобождения квартиры с объемом 215 и 136, а переданы 135 и 88, однако истица фактические показания с фото также не передала ресурсоснабжающей организации. (л.д. 21-23, 280-282)

Задолженность по оплате коммунальных услуг подтверждается счетами и квитанциями и составляет за содержание и ремонт жилья 11001,23 руб.789 руб. – за домофон.

В соответствии с ч. 2 ст. 30 ЖК РФ 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.

Рассматривая требования истца о взыскании ущерба, суд считает, что не доказано причинение ущерба.

При выезде из квартиры ответчик произвел ремонт в ванной комнате, прихожей и частично в комнате. Истица в качестве доказательства причинения ущерба предоставила фотографии, показания свидетеля Кузнецовой Д.С.

Ответчик возражает во взыскании материального ущерба.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с пунктом 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Согласно правилу, установленному пунктом 2 названной статьи, лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по делам с возмещением убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, при обращении с иском о взыскании убытков истец обязан доказать сам факт причинения ему убытков и наличие причинной связи между действиями (бездействием) причинителя вреда и наступившими последствиями, в то время как обязанность по доказыванию отсутствия вины в причинении убытков лежит на привлекаемом к гражданско-правовой ответственности лице.

Из материалов дела не следует, что необходимость в восстановительном ремонте квартиры истца возникла в результате действий ответчика.

Не доказан факт причинения вреда и размер. Из представленных доказательств не возможно установить какие были повреждения и причинную связь, а также когда они возникли.

Истец просит взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в сумме 10000 рублей. В соответствии со ст.100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Понесенные истцом расходы на услуги представителя в связи с рассмотрением настоящего спора в размере 10000 руб подтверждаются договором на оказание услуг от 04.09.2020 г. Представитель в судебных заседаниях не присутствовал.

С учетом сложности дела, объема оказанных представителем услуг (претензионная работа, составление и предъявление иска в суд 3000 руб., с учетом пропорциональности 26,7%, суд считает, что в пользу истца с ответчика подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя в размере – 801 руб. и возврат госпошлины в размере 698,28 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Требования Кузнецовой Ксении Сергеевны к Николаеву Александру Николаевичу о взыскании суммы задолженности по договору найма и взыскании ущерба удовлетворить частично.

Взыскать с Николаева Александра Николаевича в пользу Кузнецовой Ксении Сергеевны задолженность по оплате найма жилого помещения в размере 5666,66 руб., задолженность за содержание и ремонт жилья 11001,23 руб., задолженность за домофон - 789 руб. расходы на оплату услуг представителя в размере – 801 руб., возврат госпошлины в размере 698,28 руб., а всего 18956,17 руб.

В остальной части требований отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ярославский областной суд через Даниловский районный суд в течение месяца со дня его вынесения.

Судья Т.Ю. Грачева