

Решение по гражданскому делу

Информация по делу

№2-2647/2021

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 сентября 2021 года г. Королев

Королевский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Ромашина И.В.,

при секретаре Лобовой К.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО2 к ФИО3 о признании договора расторгнутым, взыскании неосновательного обогащения,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратился в суд с иском к ФИО3 о признании договора найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ расторгнутым, взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 45 599,80 руб., материального ущерба в размере 7 200 руб., расходов по оплате госпошлины в размере 1 784 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3 был заключен договор найма жилого помещения комнаты в принадлежащей ответчику квартире, расположенной по адресу: <адрес> (далее по тексту - договор). Срок найма был установлен с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. Плата за наем в месяц составляла 12 000 руб. Перед заключением договора, ДД.ММ.ГГГГ, истцом посредством сервиса Сбербанк Онлайн на счет ФИО3 был перечислен страховой депозит в размере 12 000 руб., а также плата за первый месяц найма в размере 12 000 руб. С момента заключения договора истец неоднократно перечислял непосредственно ФИО3, а также расходовал по ее просьбе и в ее интересах денежные средства 26 339,80 руб., которые, согласно устной договоренности сторон, должны были учитываться в счет оплаты найма за последующие месяцы. Однако, ДД.ММ.ГГГГ ФИО3, в отсутствие каких-либо предусмотренных законом или договором оснований в одностороннем порядке отказалась от исполнения условий договора и вынудила истца выселиться из арендованного жилого помещения. При этом ответчик на экземпляре договора истца собственноручно сделала надпись о расторжении ею договора. Стоимость проживания за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (включительно), то есть за 12 календарных дней составила 4 800 руб. Оставшаяся часть суммы за неиспользованный срок найма составила 21 599,80 руб. Таким образом, ФИО3 за счет истца неосновательно сберегла денежные средства в сумме 45 599,80 руб. Помимо этого, истец понес убытки в сумме 7 200 руб., затраченные на услуги агента по недвижимости ФИО5 по поиску жилого помещения и заключения договора найма.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела был уведомлен в установленном законом порядке. С причинах своей неявки в суд не сообщил, о рассмотрении дела в её отсутствие не просил.

В соответствии с ч. 1 ст. 233 ГПК РФ, в случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства, против чего истец не возражал.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (наемателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для

проживания в нем.

В силу ч. 3 ст. 678 ГК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Как установлено в судебном заседании и усматривается из материалов дела ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2, и ФИО3 был заключен договор найма жилого помещения - комнаты в принадлежащей ответчику квартире, расположенной по адресу: <адрес>

Согласно п. 1.6 договора срок найма установлен с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 4.1 договора плата за наем в месяц составляет 12 000 руб. Плата за наем объекта производится не позднее 27 числа ежемесячно (п. 4.2 Договора).

Перед заключением договора, ДД.ММ.ГГГГ, истцом посредством сервиса Сбербанк Онлайн на счет ФИО3 был перечислен страховой депозит в размере 12 000 руб., а также плата за первый месяц найма в размере 12 000 руб., что подтверждается выпиской по счету ПАС Сбербанк.

Как указывает истец, с момента заключения договора он неоднократно перечислял непосредственно ФИО3, а также расходовал по ее просьбе в ее же интересах денежные средства 26 339,80 руб., которые, согласно устной договоренности сторон, должны были учитываться в счет оплаты найма за последующие месяцы.

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, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно абзацу 2 п. 2 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Между тем судом установлено, ДД.ММ.ГГГГ ФИО3, в отсутствие каких-либо предусмотренных законом или договором оснований в одностороннем порядке отказалась от исполнения условий договора и вынудила истца выселиться из арендованного им жилого помещения, с чем сделала надпись о расторжении договора.

Учитывая указанные выше обстоятельства, приведенные нормы, суд находит требования истца о признании договора аренды от ДД.ММ.ГГГГ расторгнутым подлежащими удовлетворению, поскольку ответчик без законных на то оснований отказался от исполнения обязательств по договору, в то время как истцом обязательства были выполнены в полном объеме.

Согласно п. 2.1.2. договора, при выезде Нанимателя из «Объекта» Наймодатель обязуется возвратить ему страховой депозит.

Как следует из п. 5.3.2. договора, в случае одностороннего отказа от исполнения договора со стороны Наймодателя, при соблюдении Нанимателем условий договора, Наймодатель возвращает Нанимателю уплаченную Нанимателем часть суммы за неиспользованный срок найма и выплачивает неустойку в размере месячной платы за наем «Объекта».

Несмотря на указанные выше положения договора, ФИО3 страховой депозит, а также часть суммы за неиспользованный срок найма истцу не возвратила.

В соответствии с частью 1 ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязан возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

В результате неосновательного обогащения ответчиком извлечен доход в сумме 45 599,80 руб., подтвержденный документально.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу что, сумма неосновательного обогащения в размере 45 599,80 руб. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

При поиске жилого помещения и заключении договора найма истец пользовался услугами агента по недвижимости ФИО5, что подтверждается перепиской посредством мессенжера. За оказанные услуги истцом ФИО6 были перечислены денежные средства в сумме 7 200 руб.

Согласно ст. 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, помимо прочего, понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Поскольку в результате неправомерных действий ответчика, выразившихся в одностороннем отказе от исполнения договора найма истец вынужден вновь обращаться к специалистам по недвижимости и повторно оплачивать их услуги, заявленный истцом ущерб в размере 7 200 руб. подлежит взысканию со ФИО3

В силу ст. 56 ГПК РФ ответчиком не представлено суду доказательств, опровергающих доводы истца, доказательств того факта, что оплата по договору найма была произведена им в полном объеме.

Таким образом, основываясь на установленных в судебном заседании обстоятельствах, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований в полном объеме.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика подлежат взысканию в пользу истца расходы по оплате госпошлины в размере 1 784 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194 – 198, 234-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ФИО3 - удовлетворить.

Признать договор найма жилого помещения заключенного между ФИО2 к ФИО3 от ДД.ММ.ГГГГ расторгнутым.

Взыскать со ФИО3 в пользу ФИО2 сумму неосновательного обогащения в размере 45 599,80 руб., ущерб в размере 7 200,00 руб., а также расходы по оплате госпошлины в размере 1 784,00 руб.

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

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда в Московской областной суд через Королевский городской суд <адрес>.

Судья И.В. Ромашин

Решение в окончательной форме составлено 17.09.2021г.

Судья И.В. Ромашин