

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Казань

26 июля 2016 года

Ново-Савиновский районный суд города Казани в составе председательствующего судьи Рахматуллиной А.Ш.,

при секретаре Ерохиной Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сафонова Н.П. к Шмидт Е.А. о расторжении договора коммерческого найма, о взыскании задолженности,

УСТАНОВИЛ:

Сафонова Н.П. обратилась в суд с иском к Шмидт Е.А. о расторжении договора коммерческого найма, о взыскании задолженности, в обоснование иска указав, что ---.---.---- г. между ... и Шмидт Е.А. был заключен договор найма жилого помещения, расположенного по адресу: ... .., принадлежащего Сафонову Н.П. В соответствии с п. 4.1 договора, ответчик обязан ежемесячно оплачивать арендную плату в сумме --- рублей в срок до 16 числа каждого месяца. Согласно п. 4.6 договора, если наниматель оплатил месяц арендной платы, но по каким-то причинам не может проживать, о денежные средства не возвращаются. Расторжение договора предусмотрено после подписания акта приема-передачи помещения, до этого времени договор пролонгируется.

Договором также предусмотрено, что вместе с нанимателем в квартире не могут проживать другие лица. Ответчик обязалась использовать помещение только для собственного проживания, договором установлен запрет на передачу жилого помещения третьим лицам, сдачу помещения в субаренду. В случае нарушения ответчиком данного условия договора предусмотрен штраф в размере 3х месячной арендной платы.

---.---.---- г. истица после неоднократных жалоб соседей пришла в квартиру по адресу ... .. обнаружила там посторонних людей, которые сообщили, что сняли квартиру посуточно у ответчицы. Ответчица данный факт подтвердила, вернула истице ключи от квартиры и обещала вернуть денежные средства. Квартире был причинен существенный ущерб, сломаны элементы мебели в кухне, гостиной, спальне, деформирован потолок в ванной и сломан унитаз, в коридоре поцарапаны обои. В квартире было очень грязно. Указанные недостатки устранены за счет истицы, произведена уборка квартиры.

На основании изложенного, истец просит расторгнуть договор коммерческого найма от --.---.---- г., взыскать с ответчицы задолженность по арендной плате в размере --- рублей, задолженность по оплате коммунальных услуг в общей сумме --- рублей, --- рублей в счет возмещения расходов по устранению недостатков квартиры и уборку, штраф в размере --- рублей, расходы по оплате почтовых услуг в размере --- рублей, расходы на оплату услуг юриста по составлению искового заявления в размере --- рублей, расходы по оплате госпошлины в размере --- рублей.

В судебном заседании представитель истца иски требования поддержала.

Ответчик на судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, с какими-либо заявлениями, ходатайствами до начала судебного заседания не обращался.

Реализация права лиц, участвующих в судебном разбирательстве, на непосредственное участие в судебном процессе, осуществляется по собственному усмотрению этих лиц своей волей и в своем интересе. Таким образом, неявка ответчика на судебное заседание на рассмотрение гражданского дела суд расценивает как его волеизъявление, свидетельствующее об отказе от реализации указанного права. В связи с этим, не затягивая рассмотрение гражданского дела по существу, суд приходит к выводу о возможности рассмотрения дела в отсутствие ответчика в порядке заочного производства, против чего представитель истца не возражает.

Суд, выслушав пояснения представителя истца, исследовав и оценив письменные материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Сафонова Н.П. является собственником квартиры по адресу ... ..

--.---.---- г. между ... и Шмидт Е.А. был заключен договор найма жилого помещения, расположенного по адресу: ... ..

Согласно статье 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.

В соответствии со статьей 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).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в статье 290 настоящего Кодекса.

В силу ст. 678 ГК РФ, 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.

Согласно статьям 309, 314 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в сроки определенные законом и обязательством.

Пунктом 4.1 договора коммерческого найма жилого помещения от --.--.-- г. предусмотрено, что ежемесячная плата за наем жилого помещения составляет --- рублей плюс оплата Интернета (если подключен) и оплата счетчиков (в понятие счетчики входит оплата газа, воды, свет, ОДН).

Договором также предусмотрено, что вместе с нанимателем в квартире не могут проживать другие лица. В силу п. 3.1.1 договора, ответчик обязалась использовать помещение только для собственного проживания, договором установлен запрет на передачу жилого помещения третьим лицам, сдачу помещения в субаренду. Пп. 3.1.3. – 3.1.4 договора установлена обязанность ответчика содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

Из материалов дела следует, что ответчиком нарушены данные условия договора. --.--.-- г. истица после неоднократных жалоб соседней пришла в квартиру по адресу ... .. обнаружила там посторонних людей, которые сообщили, что сняли квартиру посуточно у ответчицы. Ответчица данный факт подтвердила, вернула истице ключи от квартиры и обещала вернуть денежные средства. Квартире был причинен существенный ущерб, сломаны элементы мебели в кухне, гостиной, спальне, деформирован потолок в ванной и сломан унитаз, в коридоре поцарапаны обои. В квартире было очень грязно. Согласно п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу ч. 2 ст. 687 ГК РФ, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Согласно условиям договора найма жилого помещения от --.---.---- г., при его заключении истица исходила из того, что принадлежащее ей жилое помещение будет использоваться ответчицей для собственного проживания, установлен прямой запрет на сдачу помещения в поднаем. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод о существенном нарушении ответчиком условий договора найма. Кроме того, в результате сдачи квартиры в поднаем посуточно, квартире причинен значительный ущерб. Указанные факты, согласно приведенным выше нормам закона, является основанием для расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя.

Согласно пояснениям представителя истицы и материалам дела, квартира освобождена ответчицей в феврале 2016 года, следовательно, ответчицей подлежит уплате арендная плата за данный месяц в размере --- рублей, а также коммунальные услуги, согласно выставленным счетам в общей сумме --- рублей. Доказательств погашения данной задолженности суду не предоставлено, а следовательно, данные суммы подлежат взысканию с ответчицы в пользу истицы.

Истицей также понесены расходы по устранению ущерба, причиненного квартире. Так, --.---.---- г. клининговая компания ООО «Клининг 116» произвела генеральную уборку квартиры, --.---.---- г. были вызваны представители ИП Самохина для устранения дефектов в потолке. --.---.---- г. устранены дефекты мебели. --.---.---- г. отремонтирован матрас, заменена ортопедическая решетка, вызван сантехник. За услуги данных организаций истицей оплачено --- рублей, что подтверждается соответствующими квитанциями.

В силу ст. 15 ГК РФ, 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).

На основании изложенного, расходы в сумме --- рублей, понесенные истицей в связи с устранением ущерба, причиненного принадлежащей ей квартире в результате действий ответчицы, подлежат возмещению ответчицей.

Кроме того, п. 3.2.3 договора найма в случае нарушения ответчиком запрета на передачу жилого помещения третьим лицам, сдачу помещения в субаренду предусмотрен штраф в размере 3х месячной арендной платы.

Таким образом, с ответчицы в пользу истицы подлежит взысканию штраф в размере --- рублей (--- рублей х 3).

На основании изложенного, исковые требования Сафонова Н.П. к Шмидт Е.А. подлежат удовлетворению.

На основании статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Истцом понесены расходы в размере --- рублей за составление искового заявления, а также почтовые расходы в размере --- рублей. Указанные расходы понесены истцом в связи с рассмотрением настоящего дела, подтверждены документально, а следовательно, подлежат взысканию с ответчика.

Кроме того, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию госпошлина в размере --- рублей.

Руководствуясь статьями 234-237 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

#### ЗАОЧНО РЕШИЛ:

Исковые требования Сафонова Н.П. к Шмидт Е.А. о расторжении договора коммерческого найма, о взыскании задолженности удовлетворить.

Расторгнуть договор коммерческого найма № б/н от --.--.---- г..

Взыскать с Шмидт Е.А. в пользу Сафонова Н.П. задолженность по арендной плате в размере --- рублей, задолженность по оплате коммунальных услуг в общей сумме --- рублей, --- рублей в счет возмещения расходов по устранению недостатков квартиры и уборку, штраф в размере --- рублей, расходы по оплате почтовых услуг в размере --- рублей, расходы на оплату услуг юриста по составлению искового заявления в размере --- --- рублей, расходы по оплате госпошлины в размере --- рублей.

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.

Заочное решение может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения, а в случае, если такое заявление подано, в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления в Верховный суд Республики Татарстан через Ново-Савиновский районный суд ---