РЕШЕНИЕ

ИФИО1

16 июля 2018 года                                                                                  <адрес>

Домодедовский городской суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи                                         О.Б. Рагулиной

при секретаре      ФИО4

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску Беляковой Ольги Александровны к Воропаевой Елене Викторовне о взыскании задолженности по договору, возмещении ущерба, судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Белякова О.А. обратилась с иском (с учетом уточнения) о взыскании с ответчицы задолженности по договору найма жилого помещения №1 от 19.04.2017 за период с 21 декабря 2017 года по 19 марта 2018 года в сумме 63 000 руб., задолженности по коммунальным платежам - 26 274 руб., ущерба- 58 000 руб., судебных расходов -76682,61 руб.

В обоснование требований истица указала, что передала Воропаевой Е.В. по Договору найма от 19.04.17 квартиру во временное владение и пользование. В связи с тем, что Воропаева Е.В. выехав из квартиры, ненадлежащим образом оплатила наём, коммунальные услуги, а также повредила имущество истицы, Белякова О.А. обратилась в суд.

В судебном заседании представитель не явившейся истицы Сакмаров В.В. (доверенность - л.д.13) иск поддержал, представил дополнительные пояснения (л.д.106-108) полагая, что ответчица, выехав из жилого помещения до окончания срока действия договора обязана оплатить стоимость найма за весь период, так как истица не препятствовала проживанию до окончания срока найма.

Воропаева Е.В., уведомленная надлежащим образом (л.д. 44), в суд не явилась, направила ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие, в котором возражала против взыскания сумм причиненного ущерба (л.д. 45).

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствии не явившихся лиц.

Выслушав представителя истицы, исследовав и оценив доказательства в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

Правоотношения по Договору найма жилого помещения регулируется главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом установлено, что сторонами заключен Договор найма жилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ, по которому Белякова О.А. передала в наем Воропавой Е.В. квартиру по адресу: <адрес>(свидетельство о собственности - л.д. 31, выписка из ЕГРН - л.д. 33-37, договор - л.д. 18-19, Акт приема-передачи - л.д. 20). Срок найма с 19.04.2017 по 18.03.2018 (п. 1.4 Договора).

В соответствии со ст. 677 Гражданского кодекса Российской Федерации в п.1.3 Договора указано, что совместно с нанимателем проживет Диденко А.А..

Ответчица выехала из квартиры, предоставленной в наем на момент составления Акта приема-передачи от 03.02.2018 (л.д. 22), по которому наймодатель принял квартиру от нанимателя, о чем имеется подпись наймодателя на Акте.

Как пояснил представитель истицы в судебном заседании, ответчица присутствовала при составлении Акта от 03.02.2018, но от подписи отказалась, не согласившись с описанными в акте повреждениями, при этом из квартиры выехала.

Из пояснений ответчицы, данных в Управление Министерства внутренних дел РФ по городскому округу Домодедово, усматривается, что истица, в связи с невнесением очередного платежа за наем потребовала освободить квартиру (Постановление - л.д. 30 оборот).

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что правоотношения по договору найма прекратились 03.02.2018 в связи с выездом ответчицы и принятием истицей квартиры от нанимателя, то есть договор досрочно расторгнут по соглашению сторон.

Довод представителя истицы о том, что, несмотря на передачу квартиры истице, ответчица обязана оплатить предусмотренную договором плату и коммунальные услуги вплоть до 18 марта 2018 года суд во внимание не принимает, как основанные на неверном толковании норм материального права.

Статья 682 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения.

В разделе 3 Договора стороны согласовали порядок оплаты в размере 21 000 руб., за месяц вперед, не позднее 21 числа каждого месяца.

Из искового заявления, поддержанного представителем истицы в судебном заседании, следует, что ответчица с 21.12.2017 не вносила плату за наем, следовательно, ответчица не оплатила наем с 19 декабря 2018 года, так как с учетом положения о предоплате до 21.12.2017 следовало внести плату за месяц вперед, то есть за период с 19 декабря 2017 года по 19 января 2018 года.

Таким образом, ответчица не внесла предусмотренную плату за наем за период с 19 декабря 2017 года по 03 февраля 2018 года (1 мес. и 15 дней), что составляет 31500 руб., при ежемесячной плате - 21 000 руб.

В силу ст. 678 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В п. 3.6 Договора установлено «коммунальные услуги осуществляет Арендатор».

Принимая во внимание ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения п. 3.6 Договора, объяснения ответчицы, содержащиеся в Постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела (л.д.30) суд соглашается с доводом представителя истицы, что на ответчицу возлагалась обязанность вносить коммунальные платежи.

Из расчета, подготовленного ООО «ЕРЦ «Домодедово» следует, что задолженность по оплате коммунальных платежей на февраль 2018 года составляет 17563,22 руб., подлежащая взысканию с ответчицы.

Статья 678 Гражданского кодекса Российской Федерации обязывает нанимателя использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит, что вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

При заключении Договора найма 19.04.2017 одновременно с жилым помещением в пользование ответчицы было передано имущество, обозначенное в Акте от 19.04.17. Стороны, подписывая названный Акт согласились, что все передаваемое имущество, жилое помещение находится в исправном состоянии, претензий по состоянию от нанимателя не поступало.

Из Акта от 03.02.2018, не подписанного ответчицей, Акта осмотра от 06.02.2018 (л.д. 93), подписанного Диденко А.А., проживающим совместно с нанимателем усматривается, что в течение найма было повреждено следующее имущество: - дверь в ванной комнате, стеклянный стол, разбито стекло кухонного шкафа и стеклянная дверь шкафа, поврежден телевизор, ободраны обои на кухне.

Стоимость поврежденного имущества по результатам проведенной истицей оценки (отчет-л.д. 49-76) составляет 54 983 руб. (19015+10100+9400+8500+7968). Округление суммы ущерба, произведенное в Отчете, суд во внимание не принимает.

Стоимость навесной полки в размере 2764 руб. (фото - л.д. 60, расчет -                 л.д. 64) взысканию не подлежит, так как ее повреждение в период найма допустимыми доказательствами не подтверждено.

Суд соглашается с расчетом (оценкой) стоимости повреждения имущества, представленным истицей, так как ответчицей расчет не оспорен, контррасчет не представлен, ходатайств о проведении судебной экспертизы на заявлялось.

Понятие и порядок распределения судебных расходов содержатся в ст. ст. 88, 94, 98,100 ГПК РФ.

Суд считает, что почтовые расходы истицы - 1137 руб. 61 коп. (349-356+52,21+41+339,4), расходы по оплате оценки ущерба - 10000 руб. (квитанция, договор - л.д. 88-89) связанны с рассматриваемым делом и могут быть отнесены к судебным издержка, подлежащим взысканию с ответчицы.

Государственная пошлина взыскивается пропорционально удовлетворенным требованиям в сумме 3 318 руб. 00 коп.

В силу ст. 100 ГК РФ полежат удовлетворению требования истицы о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб. из 600 000 руб., заявленных в иске (договор, квитанция - л.д 90-92). Определенная судом сумма соответствует сложности дела, количеству судебных заседаний, объему подготовленной и изученной представителем документации по делу, а также принципу разумности.

При этом не подлежат возмещению заявленные расходы на удостоверение нотариальной доверенности -2 800 руб.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 года №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» следует, что расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу. Представленная доверенность выдана без указания конкретного дела (л.д. 13).

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Беляковой Ольги Александровны удовлетворить частично.

Взыскать с Воропаевой Елены Викторовны в пользу Беляковой Ольги Александровны:

- задолженность по Договору аренды от 19 апреля 2017 года в размере 49 063 (сорок девять тысяч шестьдесят три) руб. 22 коп., в том числе задолженность по оплате коммунальных платежей - 17 563 руб. 22 коп., задолженность по оплате за наем - 31 500 руб.;

- сумму ущерба - 54 983 (пятьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят три) руб. 00 коп.;

- почтовые расходы - 1137 (одна тысяча сто тридцать семь) руб. 61 коп.;

- расходы по оплате оценки ущерба - 10000 (десять тысяч) руб. 00 коп.;

- расходы на оплату услуг представителя - 30 000 (тридцать тысяч) руб. 00 коп.;

- государственную пошлину - 3 318 (три тысячи триста восемнадцать) руб. 00 коп.

Отказать Беляковой Ольге Александровне во взыскании задолженности по платежам за наем в размере 31 500 руб., по оплате коммунальных услуг - 8 710 руб. 78 коп., суммы ущерба - 2764 руб., расходов на нотариальную доверенность -                        2 800 руб., расходов на оплату услуг представителя - 30 000 руб., государственной пошлины -827 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы в Московский областной суд через Домодедовский городской суд.

Мотивированное решение изготовлено 23 июля 2018 года.

Председательствующий судья                                       О.Б. Рагулина