

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14.10.2022

г. Хабаровск

Хабаровский районный суд Хабаровского края в составе председательствующего судьи Карнаух Т.В.,  
при помощнике судьи Лендел М.В.,  
с участием истца [REDACTED] П.Ф.,  
представителя истца Демина С.В., по доверенности,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании задолженности по договору найма жилого помещения, судебных расходов,

установил:

[REDACTED] П.Ф. обратился в суд к [REDACTED] О.В. с вышеуказанным иском, в обоснование которого указал, что 05.10.2021 между истцом и ответчиком был заключен Договор найма жилого помещения, в соответствии с которым истец как сторона по Договору Наймодатель передал, а ответчик как сторона по Договору наниматель принял во временное возмездное пользование жилой дом, расположенный по адресу: г. Хабаровск, ул. [REDACTED] дом. [REDACTED] что подтверждается актом приёма передачи, который представлен в материалы дела. В соответствии с пунктом 1.6. Договора срок найма 11 месяцев с даты подписания акта приёма передачи дома. В соответствии с пунктом 3.3. Договора, Наниматель вносит арендную плату ежемесячно в срок не позднее 5 числа каждого месяца в порядке предоплаты за каждый следующий месяц. Размер арендной платы, в соответствии с пунктом 3.1. составляет [REDACTED] рублей за один месяц. Пунктом 3.6. Договора в качестве обеспечения исполнения обязательств Нанимателем, Наниматель обязан в день подписания Договора внести обеспечительный платёж в размере 100000 рублей. Одновременно с этим, 05.10.2021 года стороны подписали дополнительное Соглашение, в котором указали, что исполнение обязательств со стороны Нанимателя будут исполняться по частям, в том числе и по внесению обеспечительного платежа. 05.01.2022 года стороны подписали дополнительное Соглашение, которым увеличили размер арендной платы до 171850 рублей. Однако, несмотря на это, ответчик ненадлежащим образом исполнял и исполняет свои обязательства в части уплаты арендной платы. Таким образом, истцом из платежей от 20.10.2021 на сумму 20000 рублей, от 20.10.2021 года на сумму 10000 рублей, от 25.02.2022 года на сумму 35000 рублей, от 13.04.2022 года на сумму 50000 рублей были удержаны денежные средства в размере 100000 рублей в качестве обеспечительного платежа в соответствии с условиями заключенного Договора. По вышеуказанным основаниям, на момент подачи иска задолженность ответчика перед истцом по арендной плате составила 885400 рублей. Истец, не обладая специальными знаниями в области правоповедения был вынужден обратиться за юридической помощью, в связи с чем, 17.05.2022 года между истцом и Деминым С.В. был заключен Договор поручения в соответствии с которым, Истец понес расходы в размере 25000 рублей, что подтверждается распиской представленной в материалы дела. Ссылаясь на ст. ст. 309,682 ГК РФ, просит взыскать задолженность по арендной плате в размере 885400 рублей; судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 25000 (двадцать пять тысяч) рублей; Судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 994 рубля.

В ходе судебного разбирательства представитель истца уточнил исковые требования, указав, что фактически при обращении в суд с исковым заявлением истец понёс расходы по уплаченной государственной пошлине в размере 12054 рубля, что

подтверждается чеком по операции, который имеется в материалах дела. Просил исключить из числа доказательств, представленную ошибочно квитанцию банка Тинькофф от 13.04.2022 года на сумму 1600 рублей, в связи с чем, задолженность ответчика по арендной плате подлежит увеличению на 1600 рублей, и составляет за период с 05.10.2021 по 05.05.2022 в размере 887000 рублей. В связи с изложенным, уточнил исковые требования в части взыскания суммы основного долга по арендной плате в размере 887000 руб. и в части взыскания расходов по уплате государственной пошлины в размере 12054 руб.

Уточнения исковых требований принято к производству суда.

В судебном заседании истец исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении, с учетом их уточнений. Дополнительно пояснил, что в настоящее время задолженность не оплачена.

Представитель истца Демин С.В. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме с учетом их уточнений, дополнительно к указанным в исковом заявлении доводам указал, что на получение платежей по договору найма истцом была выдана доверенность [REDACTED] [REDACTED] поэтому деньги перечислялись на его карту. Также пояснил, что в настоящее время договор найма жилого помещения не расторгнут, дом не передан истцу, задолженность не оплачена.

Ответчик [REDACTED] [REDACTED] в судебное заседание не явилась, уведомлялась о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, о причинах неявки не известила.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные сторонами доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

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 в силу ст. 678 ГК РФ обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность и поддерживать в надлежащем состоянии, своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Согласно ст. 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения.

Как следует из материалов дела и установлено судом при рассмотрении дела жилое помещение – жилой дом, расположенный по адресу г. Хабаровск, ул. [REDACTED] дом. [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] принадлежит на праве собственности истцу [REDACTED] [REDACTED] что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Судом установлено, что 05.10.2021 между [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Наймодатель) и [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Наниматель) был заключен Договор найма жилого помещения, в соответствии с которым Наймодатель передал, а Наниматель принял во временное владение и пользование за плату жилой дом, расположенный по адресу: г. Хабаровск, ул. [REDACTED] дом. [REDACTED]

В соответствии с п. 1.6 Договора срок найма 11 месяцев, если стороны за 3 месяца до истечения договора найма не заявят об отказе от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Размер ежемесячной Платы по Договору составляет 156250 руб.; Начисление платы начинается с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи Дома и прекращается в день подписания Сторонами акта возврата дома; Внесение платы

производится нанимателем ежемесячно не позднее 05 числа каждого календарного месяца плата за первый месяц пользования домом вносится нанимателем в день подписания акта приема-передачи дома. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему договору наниматель обязан в день подписания акта приема-передачи дома внести обеспечительный платеж в понимании ст. 381.1 ГК РФ в размере 100000 рублей (Залог); Если сторонами дополнительно не согласовано иное, залог подлежит возврату нанимателю в день возврата дома за вычетом сумм задолженностей нанимателя перед наймодателем (при наличии) и поврежденного (утраченного) имущества (если таковое имеется) (п.п. 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.7 Договора).

Согласно дополнительному соглашению №1 от 05.10.2021к договору найма жилого помещения в договор найма жилого помещения внесены следующие изменения:

1. Стороны изменяют пункт. 3.3. Договор найма жилого помещения от 05.10.2021 г. и излагают его в следующей редакции: «Внесение Платы в полном объеме установленным п. 3.1. Договора производится Нанимателем Наймодателю ежемесячно не позднее 05 числа каждого календарного месяца».

2. Стороны дополняют Договор найма жилого помещения от 05.10.2021 г. пунктом 3.3.1 и излагают его в следующей редакции:

«Стороны договорились, что плата по договору в период с 05.10.2021 г. по 05.01.2022 г. осуществляется в следующем порядке:

1.Оплата за октябрь 2021 г.

05.10.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 66250 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

15.10.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 60000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

30.10.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 30000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

2.Оплата за ноябрь 2021 г.

05.11.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 66250 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

15.11.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 60000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

30.11.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 30000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

3.Оплата за декабрь 2021 г.

05.12.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 66250 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

15.12.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 60000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

30.12.2021 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 30000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

4.Оплата за январь 2022 г.

05.01.2022 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 66250 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

15.01.2022 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 60000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

30.01.2022 - Наниматель оплачивает Наймодателю денежную сумму в размере 30000 рублей в счет ежемесячной платы по договору;

Пункт 3.3.1. Договора не противоречит п.3.3. Договора поскольку с 05.02.2022 оплата по Договору будет происходить в соответствии с п.п. 3.1.,3.3. Договора найма жилого помещения от 05.10.2021 г. заключенного между Сторонами».

2.Стороны изменяют п. 3.6 Договора найма жилого помещения от 05.10.2021 и излагают его в следующей редакции: «В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору Наниматель обязан внести Наймодателю

обеспечительный платеж в понимании ст. 381.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации в размере 100000 (Сто тысяч) рублей (далее по тексту «Залог») в следующем порядке:

- 1 (первую) часть Залога в размере 30000 рублей Наниматель вносит Наймодателю до 30 октября 2021 г.;
- 2 (вторую) часть Залога в размере 30000 рублей Наниматель вносит Наймодателю до 30 ноября 2021 г.;
- 3 (третью) часть Залога в размере 40000 рублей Наниматель вносит Наймодателю до 30 декабря 2021 г.»

Согласно дополнительному соглашению №2 от 05.01.2022 к договору найма жилого помещения в договор найма жилого помещения внесены следующие изменения:

1. Стороны изменяют пункт. 3.1. Договора найма жилого помещения от 05.10.2021 и излагают его в следующей редакции: «Размер ежемесячной Платы по Договору составляет 171850 рублей. Указанная денежная сумма оплачивается Нанимателем Наймодателю наличными денежными средствами либо безналичным путем (на банковские реквизиты Наймодателя) в случае их предоставления Наймодателем».

Настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору найма жилого помещения от 05.10.2021 вступает в силу с момента его подписания сторонами.

Указанные обстоятельства подтверждаются представленными в материалы дела: Договора найма жилого помещения от 05.10.2021, дополнительных соглашений №1 от 05.10.2021 и №2 от 05.01.2022, актом приема передачи жилого дома от 05.10.2021, актом приема передачи имущества в жилом доме от 05.10.2021, подписанными сторонами собственноручно.

Согласно адресной справке, представленной УВМ УМВД России по Хабаровскому краю по запросу суда, [REDACTED] сменила фамилию и имя на [REDACTED]

Согласно пояснений истца и его представителя в судебном заседании, полномочия по получению оплаты по указанному договору найма истцом были переданы [REDACTED] в связи с чем была оформлена нотариальная доверенность, которая была представлена суду.

Как следует из материалов дела, согласно представленным справкам по операциям Сбербанк Онлайн были перечислены денежные средства на банковскую карту [REDACTED] Б.: 29.11.2021 – 10750,00 руб., 25.02.2022 – 35000,00 руб., 22.10.2021 – 750,00 руб., 21.01.2022 – 750,00 руб., 20.10.2021 – 20000,00 руб., 20.10.2021 – 10000,00 руб., 18.10.2021 – 20000,00 руб., 08.10.2021 – 66250,00 руб.

Также представлены чеки:

№ 2004urv55s от 29.11.2021 на сумму 156250,00 руб. (назначение платежа – аренда дома на больничной 10 за декабрь), № 20036bg8ge0 от 29.11.2021 на сумму 156250,00 руб. (назначение платежа – аренда дома на больничной 10 за ноябрь).

Также представлена справка и чеки АО «Тинькофф банк» согласно которым на банковскую карту [REDACTED] перечислены денежные средства: 17.03.2022 – в размере 15000,00 руб., 13.04.2022 в размере 50000,00 руб.

Таким образом, ответчиком по договору найма жилого помещения от 05.10.2021 истцу уплачено 541000,00 руб.

Согласно пояснений истца и доводов искового заявления, из уплаченных ответчиком денежных средств, истцом 100000,00 руб. было зачтено в счет обеспечительного платежа в соответствии с условиями заключенного Договора (п.п. 3.6, 3.7 Договора), а именно из платежей от 20.10.2021 - 20000 рублей, от 20.10.2021 - 10000 рублей, от 25.02.2022 - 30000 рублей, от 13.04.2022 - 40000 рублей.

Таким образом, истец исполнил свои обязательства по договору найма жилого помещения от 05.10.2021, что подтверждается актами приема-передачи жилого дома и имущества. Ответчик, в свою очередь исполнял обязательства по оплате в соответствии с

условиями указанного Договора ненадлежащим образом, с нарушением размера и сроков оплаты.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу положений ст. 319 ГК РФ сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

Согласно ст. 319.1 ГК РФ в случае, если исполненного должником недостаточно для погашения всех однородных обязательств должника перед кредитором, исполненное засчитывается в счет обязательства, указанного должником при исполнении или без промедления после исполнения.

Если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон, в случаях, когда должник не указал, в счет какого из однородных обязательств осуществлено исполнение, и среди таких обязательств имеются те, по которым кредитор имеет обеспечение, исполнение засчитывается в пользу обязательств, по которым кредитор не имеет обеспечения.

Если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон, в случаях, когда должник не указал, в счет какого из однородных обязательств осуществлено исполнение, преимущество имеет то обязательство, срок исполнения которого наступил или наступит раньше, либо, когда обязательство не имеет срока исполнения, то обязательство, которое возникло раньше. Если сроки исполнения обязательств наступили одновременно, исполненное засчитывается пропорционально в погашение всех однородных требований.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 N 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» положения пункта 2 статьи 319.1 ГК РФ подлежат применению в тех случаях, когда по всем однородным обязательствам срок исполнения наступил либо когда по всем однородным обязательствам срок исполнения не наступил.

Например, в случаях, когда должник не указал, в счет какого из однородных обязательств, срок исполнения по которым наступил, осуществлено исполнение, и среди таких обязательств имеются те, по которым кредитор имеет обеспечение, исполнение засчитывается в пользу обязательств, по которым кредитор не имеет обеспечения. При этом обязательство, за ненадлежащее исполнение которого предусмотрена только лишь неустойка, не считается обеспеченным в смысле пункта 2 статьи 319.1 ГК РФ.

Положения пункта 3 статьи 319.1 ГК РФ подлежат применению к тем случаям, когда имеются только обеспеченные либо только необеспеченные однородные обязательства с различными сроками исполнения. При этом из необеспеченных или из обеспеченных обязательств преимущество имеет то обязательство, срок исполнения которого наступил или наступит раньше, либо, когда обязательство не имеет срока исполнения, то обязательство, которое возникло раньше. Если сроки исполнения обеспеченных либо необеспеченных обязательств наступили одновременно, исполнение между ними распределяется пропорционально.

Вместе с тем, если среди однородных обязательств имеются те, по которым срок исполнения наступил, и те, срок исполнения по которым не наступил, исполненное в первую очередь распределяется между обязательствами, срок исполнения по которым наступил в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 2 и 3 статьи 319.1 ГК РФ.

Как следует из представленного суду расчета, задолженность по договору найма жилого помещения от 05.10.2021 за период с 05.10.2021 по 05.05.2022 составляет 887000,00 руб.

Судом проверен расчет, представленный истцом, который, по выводу суда, составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми ст. 71 ГПК РФ к письменным доказательствам по делу, не оспорен ответчиком, является правильным и принят судом в качестве доказательства по делу в соответствии с вышеуказанными требованиями.

Рассматривая ходатайство об исключении ранее представленной суду оплаты от 13.04.2022 в размере 1600,00 руб. суд находит его обоснованным, поскольку представленной АО «Тинькофф банк» справке, указанный перевод был осуществлен отправителем [REDACTED] получателю [REDACTED] в связи с чем не имеет отношения к заявленным истца требованиям.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принципы состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Вместе с тем, суду не представлено надлежащих доказательств, свидетельствующих об оспоримости заявленных требований.

С учетом изложенного и, принимая во внимание, что в судебном заседании не установлено обстоятельство, освобождающих ответчика от ответственности, суд приходит к выводу о том, что требования истца [REDACTED] обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Рассматривая требования истца о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя, суд приходит к следующему.

В силу ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам связанным с рассмотрением дела, относятся в частности суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии с ч. 1 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.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 11-13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», что разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статья 2, 35 ГПК РФ, статья 3, 45 КАС РФ, статья 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату юридических услуг, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, [REDACTED] в подтверждение несения расходов на оплату услуг представителя в размере 25000 рублей, представлены договор на поручения от 17.05.2022, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] на оказание правовых услуг по иску доверителя к Печуляк О.В. по договору найма жилого помещения от 05.10.2021, размер вознаграждения по договору составляет 25000,00 руб. (п.п. 1, 3.1), а также расписка от 23.05.2022 о получении денежных средств по договору поручения от 17.05.2022.

Разрешая заявленные требования о возмещении судебных расходов, суд учитывает сложность рассматриваемого дела, проделанную представителем истца работу, количество судебных заседаний и участие в них представителя истца, и исходя из принципа разумности и справедливости приходит к выводу о взыскании в пользу истца судебных расходов на оплату юридических услуг в размере 25000,00 руб.

В соответствии с положениями ст.98 ГПК РФ с ответчика подлежат взысканию судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины при подаче иска в суд, сумма которой составляет 12054,00 руб.

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

решил:

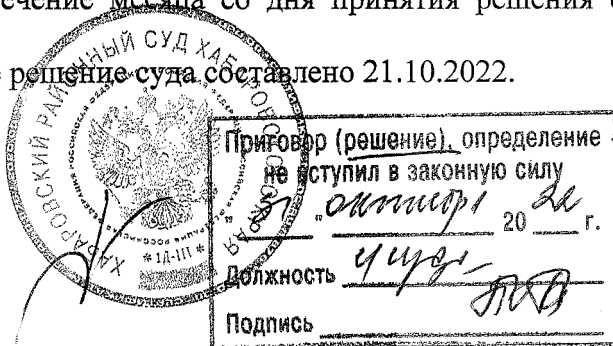
исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании задолженности по договору найма жилого помещения, судебных расходов, удовлетворить.

Взыскать с [REDACTED] года рождения, уроженки г. [REDACTED] Хабаровского края (паспорт [REDACTED] в пользу [REDACTED] года рождения, уроженца с. [REDACTED] района [REDACTED] (паспорт [REDACTED] задолженность по договору найма жилого помещения от 05.10.2021 за период с 05.10.2021 по 05.05.2022 в размере 887000,00 руб., судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 25000,00 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 12054,00 руб.

Решение суда может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в апелляционном порядке в Хабаровский краевой суд через Хабаровский районный суд Хабаровского края в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение суда составлено 21.10.2022.

Судья  
Верно: Судья



Т.В. Карнаух  
Т.В. Карнаух