

ДЕЛО № 2-763/2021

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 октября 2021 года

Ивантеевский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Спиридоновой В.В.,

при секретаре Дю Ю.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску ФИО1 к ФИО2, ФИО3, ФИО4 о взыскании денежных средств за проживание в жилом помещении, компенсации морального вреда,

установил:

ФИО1 обратился в суд с иском к ответчикам о взыскании денежных средств в размере 393600 рублей за проживание в жилом помещении за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, денежных средств в размере 1600 рублей за проживание в период с ДД.ММ.ГГГГ и до даты фактического освобождения жилого помещения, компенсации расходов по оплате коммунальных услуг в размере 41263рубля, взыскании компенсации морального вреда 15000 рублей.

В обоснование требований указал, что является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. На дату заключения договора в квартире зарегистрированы и проживали ответчики. В судебном порядке ответчики признаны утратившими право пользования указанной квартирой и подлежащими выселению из нее. Однако до настоящего времени решение суда ими не исполнено, с регистрационного учета они не снялись и фактически проживают в квартире. Никаких соглашений между истцом и ответчиками о пользовании жилым помещением не имеется, ответчики на диалог не идут, на требования об освобождении квартиры и компенсации причиненного материального ущерба, образовавшегося из-за долга по коммунальным услугам, ответ не поступил. С момента приобретения квартиры, истец не имеет возможности пользоваться ею по прямому назначению. При покупке он рассчитывал сдать квартиру в наем, тем самым получать выгоду. В соответствии с заключением № ООО «ФИО5» наиболее вероятная величина арендной платы жилой недвижимости посуточно составляет 1600 рублей. Ответчики незаконно пользуются жилым помещением. За период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ стоимость посуточной аренды составляет 393600 рублей, далее с ДД.ММ.ГГГГ и до даты фактического освобождения жилого помещения 1600 рублей. Данные денежные средства подлежат взысканию с ответчиков, а также необходимо взыскать компенсацию по оплате задолженности по коммунальным услугам в размере 41263 рубля, компенсацию морального вреда 15000 рублей, и понесенные судебные расходы в виде оплаты государственной пошлины 7549 рублей, почтовые издержки, по оплате заключения 4500 рублей, юридических услуг 7000 рублей.

В судебном заседании истец заявленные требования поддержал в полном объеме по основаниям, указанным в иске.

Ответчики в судебное заседание не явились, просили о рассмотрении дела в их отсутствие.

Ранее ФИО2 возражала против иска, пояснив, что на предложение истца по оплате проживания в квартире согласия не давала и в январе 2021 года выехала из жилого помещения. Доказательств перехода права собственности на квартиру, истец ей не представлял. Ее дочь ФИО3 с сыном ФИО4 не проживают в квартире давно, выехали из квартиры еще до того как истец стал собственником. Никаких препятствий в пользовании жилым помещением истцу не чинила. При этом наличие задолженности по оплате коммунальных услуг за весь период проживания в квартире не отрицает.

В отзыве на иск ФИО3 указала, что с ДД.ММ.ГГГГ проживает в квартире, расположенной по адресу: <адрес> по договору найма от ДД.ММ.ГГГГ. Никаких препятствий в пользовании приобретенным жилым помещением истцу не чинила.

Дело рассмотрено судом в отсутствие ответчиков в порядке ст.167 ГПК РФ.

Изучив материалы дела и, оценив доказательства по делу по правилам ст.67 ГПК РФ, суд приходит к выводу об удовлетворении требований частично.

В соответствии со ст.15 Гражданского кодекса РФ: 1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

2. 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Согласно ст.671 Гражданского кодекса РФ: 1. 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.

2. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Как предусмотрено ст.674 Гражданского кодекса РФ: 1. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

2. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании ст.682 Гражданского кодекса РФ: 1. Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

2. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

3. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Материалами дела установлено, что ФИО1 на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ с ПАО ФИО6 является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>. Право собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

В данном жилом помещении зарегистрированы по месту жительства с ДД.ММ.ГГГГ ответчики ФИО2 и ФИО3, с ДД.ММ.ГГГГ несовершеннолетний ответчик ФИО4, 2018 г. рождения.

Заочным решением Ивантеевского городского суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ иски требования ПАО «ФИО6 к ФИО2, ФИО3 о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении удовлетворены. ФИО2 и ФИО3 признаны тратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: <адрес>, и выселены из данного жилого помещения без предоставления иного жилого помещения. Данное заочное решение вступило в законную силу ДД.ММ.ГГГГ.

Сведений о выдаче судом исполнительного листа и возбуждении исполнительного производства по нему в отношении ответчиков, не имеется.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 направил на имя ФИО2 претензию об исполнении решения суда и освобождении квартиры, выплате компенсации из расчета посуточной аренды за 41 день в сумме 53300 рублей, выплате 15000 рублей в качестве компенсации морального вреда в течение семи дне с момента получения претензии.

Сведений о получении ответчиком ФИО2 данной претензии в деле не имеется. Равно как и сведений о направлении аналогичной претензии на имя ответчика ФИО3 и получения ее данным ответчиком.

По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг по данному адресу составила 49073,87 рубля (л.д.30).

В счет погашения образовавшейся задолженности по коммунальным услугам истцом представлены квитанции по оплате денежных средств в сумме 41262 рубля (л.д.31-38).

ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 подано заявление в полицию о проведении проверки по факту присвоения его квартиры ФИО2, по факту неисполнения ею решения суда, проверки ее на причастность к организованным преступным группировкам, пресечении ее противоправных действий в части захвата квартиры, принятии мер по выселению ее и ФИО3 из его квартиры, привлечении к ответственности виновных лиц.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 в полицию подано еще одно заявление.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 в прокуратуру <адрес> подана жалоба на действия участкового, в которой также просил проверить проводилась ли проверка по его заявлению от ДД.ММ.ГГГГ, сообщить о результатах, направить ему постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, принять меры для устранения нарушений, привлечь виновное лицо к ответственности (л.д.44).

Согласно Акту от ДД.ММ.ГГГГ ООО «ЭП №» достоверно определить факт проживания ФИО2, ФИО3, ФИО4 в жилом помещении по адресу: <адрес>, не представляется возможным, ввиду отсутствия контактов с соседями по лестничной клетке и не предоставления доступа в указанное жилое помещение.

Никаких доказательств подтверждающих заключение сторонами ДД.ММ.ГГГГ договора найма жилого помещения, принадлежащего истцу на праве собственности на условиях оплаты в размере 1600 рублей за сутки, в ходе рассмотрения дела, истцом не представлено. Также отсутствуют какие-либо доказательства проживания ответчиков в жилом помещении после ДД.ММ.ГГГГ, с учетом пояснений ФИО2 о том, что именно с этого времени в квартире она не живет, а ФИО3 с сыном выехали из квартиры еще в 2018 году и проживают в ином жилом помещении. Сведений о возбуждении исполнительного производства о выселении ответчиков из квартиры не имеется. Сам истец пояснял, что в квартиру не приезжал и с ответчиком ФИО2 после декабря 2020 года не общался.

В иске ФИО1 также указал, что при покупке квартиры рассчитывал сдавать ее в наем, и тем самым получать выгоду (л.д.5).

Как разъяснено в п.3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от

ДД.ММ.ГГГГ N 7 при определении размера упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

В ходе рассмотрения настоящего иска со стороны истца не представлено сведений и доказательств о предпринятых им мерах и сделанных приготовлениях с целью получения выгоды от использования объекта недвижимости, собственником которого является.

Оценив доказательства по делу в их совокупности и правовой связи, суд приходит к выводу, что требования истца о взыскании с ответчиков денежных средств в размере 393600 рублей за проживание в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, и денежных средств в размере 1600 рублей за проживание в период с ДД.ММ.ГГГГ и до даты фактического освобождения жилого помещения не являются обоснованными, в связи с чем в удовлетворении данных требований необходимо отказать.

Сам по себе факт проживания в квартире кого-либо из ответчиков в период после перехода права собственности к истцу, а также после вступления в законную силу указанного выше заочного решения суда не является предусмотренным законом основанием для удовлетворения данных исковых требований.

В отзыве на иск ответчик ФИО2 указала, что согласна погасить имеющуюся задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на ДД.ММ.ГГГГ в размере 30563,62 рубля.

Со стороны ответчиков не отрицалось наличие значительной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за весь период проживания их в квартире с 2015 года. Также согласно материалам дела по состоянию на декабрь 2020 года размер задолженности составил 65358,56 рублей, на январь 20ДД.ММ.ГГГГ0,62 рублей, на апрель 72884,32 рубля (л.д.35, 36, 32).

При таких обстоятельствах, с учетом отсутствия доказательств полной оплаты текущих платежей по ЖКУ ответчиками за весь период проживания в квартире, суд полагает возможным удовлетворить требования истца о взыскании с них фактически понесенных им расходов по оплате образовавшейся задолженности по жилищно-коммунальным услугам в сумме 41262 рубля (л.д.31-38).

В силу ст.151 Гражданского кодекса РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При заявлении настоящих требований, ФИО1 указал в иске, что несет убытки, поскольку при покупке квартиры рассчитывал сдать ее внаем, и тем самым получать выгоду.

С учетом данных оснований заявленных требований, при рассмотрении настоящего дела по существу, обстоятельств свидетельствующих о том, что ответчиками были совершены действия, направленные на нарушение личных неимущественных прав истца либо посягающие на принадлежащие ему нематериальные блага, не установлено. Соответствующих допустимых доказательств в обоснование данных требований истцом не представлено, в связи с чем в иске о компенсации морального вреда необходимо отказать.

Таким образом, с учетом материалов дела, усматривается наличие правовых оснований для удовлетворения требований о взыскании с ответчиков в солидарном порядке в пользу истца фактически понесенных расходов по оплате коммунальных услуг в размере 41262 рубля, то есть заявленные требования подлежат удовлетворению частично.

Согласно ч.1 ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В порядке ст.98 ГПК РФ в пользу истца также необходимо взыскать с ответчиков фактически понесенные им судебные расходы пропорционально удовлетворенным требованиям, что составит по уплате государственной пошлины 791 рубль, почтовые расходы 36 рублей, расходы на оказание юридических услуг 734 рубля, расходы по оценке стоимости аренды 472 рубля.

Руководствуясь ст.ст.195-198 ГПК РФ,

решил:

Исковые требования ФИО1 к ФИО2, ФИО3, ФИО4 о взыскании денежных средств за проживание в жилом помещении, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с ФИО2, ФИО3, действующей в том числе как законный представитель ФИО4, в пользу ФИО1 в счет расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг 41262 рубля, расходы по уплате государственной пошлины 791 рубль, почтовые расходы 36 рублей, расходы на оказание юридических услуг 734 рубля, расходы по оценке 472 рубля.

В удовлетворении исковых требований о взыскании платы за проживание и компенсации морального вреда отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Ивантеевский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий

В.В. Спиридонова

Мотивированное решение

изготовлено ДД.ММ.ГГГГ