



OT 05.12.2012 № 11/638
Ha _____ OT _____

ИСТЕЦ: ЗАО «Центрус»
236010 г. Калининград,
ул. Правая Набережная, 25

Почетухин Александр
Данилович
Почетухина Ольга
Александровна

236010 г. Калининград,
ул. Менделеева, д. 2 кв. 24

о прекращении отношений коммерческого найма в связи с невыполнением решения суда, обязывающего Ответчика заключить договор коммерческого найма на занимаемое жилое помещение, выселении и снятии с регистрационного учёта, взыскании убытков в связи с уклонением от заключения договора коммерческого найма с 1 января 2011 года по дату вынесения решения

В феврале 2011 года Почетухин А.Д. и его дочь Почетухина О.А. прибыли в кабинет юридического отдела ЗАО «Щепрусс» и им были предложены к подписанию и договор купли-продажи занимаемой ими двухкомнатной квартиры по льготной цене, и Договор коммерческого найма. От подписания как договора купли-продажи, так и договора коммерческого найма Ответчик Почетухин А.Д., руководствуясь эмоциями своей дочери,

отказался.

ЗАО «Цепрусс» дважды обращалось в суд за защитой своих прав. Первый раз с иском требованием «О выселении из занимаемого жилого помещения и взыскании задолженности» 5 сентября 2011 года (Дело №2-2969\2011). Второй раз с иском заявлением «Об обязывании Ответчика заключить договор коммерческого найма на занимаемое жилое помещение» (Дело №2-135\2012). Решением Центрального районного суда от 15 февраля 2012 года данное исковое требование ЗАО «Цепрусс» было удовлетворено. Суд обязал Почетухина А.Д. заключить договор коммерческого найма.

ЗАО «Цепрусс» обратилось в Отдел Федеральной службы судебных приставов по Октябрьскому району г. Калининграда с заявлением от 25 июня 2012 года о возбуждении исполнительного производства, с представлением договоров коммерческого найма подписанных со стороны Наймодателя. Постановлением судебного пристава-исполнителя было возбуждено исполнительное производство от 26.06. 2012 года.

ЗАО «Цепрусс» также и само предпринимало действия направленные на понуждение Ответчика заключить договор коммерческого найма, направляя ему уведомления от 29.02. 2012 года №3-1\112, от 19.06. 2012 года №3-1\297, от 19.06. 2012 года №3-1\298, на что Ответчик ответил письменным отказом от 15 марта 2012 года (Вх. №120\3). В дальнейшем Ответчик договора, как в рамках исполнительного производства, так и в добровольном порядке, не заключил. *Копия письма в суд в производстве*

В связи с длительным не исполнением Ответчиком своей обязанности, возложенной на него судом, ЗАО «Цепрусс» обратилось с Заявлением №3\546 от 24.10. 2012 года к руководителю Отдела Федеральной службы судебных приставов по Октябрьскому району г. Калининграда.

27 ноября 2012 года Взыскателю вместо ответа было вручено Постановление об окончании исполнительного производства от 26.11. 2012 года с Актом о наличии обстоятельств, в соответствии с которыми исполнительный документ возвращается взыскателю, исполнительные листы и договоры коммерческого найма не подписанные Ответчиком.

Данные документы свидетельствуют об отказе Ответчика Почетухина А.Д. Исполнить судебное решение в рамках исполнительного производства.

Отказ Ответчика от выполнения своей обязанности заключить с Нанимателем (Истцом) Договор коммерческого найма на основании решения суда, в соответствии с требованиями ст. 671, 674, 682 ГК РФ, в нарушение ст. 50 ГК РФ, нарушает права Истца на получение коммерческого дохода (прибыли) от сдаваемого в наем имущества, а Наниматель (Ответчик), на основании ст. 1102 ГК РФ, фактически за счет Наймодателя (Истца) получал и получает неосновательное обогащение.

Исходя из положений п.4 ст.445 ГК РФ, предусматривающей применение к стороне, необоснованно уклоняющейся от заключения договора ответственности в части возмещения другой стороне причиненных этим убытков, ЗАО «Цепрусс» считает правомерным заявить такое требование. Возможность взыскания убытков вытекает из смысла положений ч.2 п.4 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации №14 от 2 июля 2009 года, определяющего отношения коммерческого найма с жилым помещением, как объектом экономического оборота. *Согласно Решению от 15.09.2011 г.*

Так как договор коммерческого найма от 25 ноября 2010 года должен был быть подписан Ответчиком до конца декабря 2010 года и вступить в действие с 1 января 2011 года, Наймодатель, как собственник сданного найм имущества, фактическое пользование которым Ответчиками не оспаривается и данный факт установлен судом, в силу ст.15 ГК РФ понёс убытки в виде не полученного дохода (упущенной выгоды) за фактическое пользование Ответчиком жилым помещением с 1 января 2011 года по 1 декабря 2012 года в размере 138 000 (сто тридцать восемь тысяч) рублей, (из расчета 6000 рублей х на 23 месяца). Разумность и обоснованность размера платы за пользование данным жилым

с 16.09.2011 по 16.04.2011.

решением подтверждена судом.

По ранее рассмотренным искам к Ответчикам, судом было установлено, что и при отсутствии между сторонами заключенного договора «между сторонами сложились отношения коммерческого найма и стороны в силу ст. 309, 310 ГК РФ должны добросовестно выполнять свои обязанности...».

Полагаем, что из данного вывода суда, при том, что Наймодатель свои обязанности перед Нанимателем добросовестно исполняет, у Истца, в силу необходимости защиты своих прав от недобросовестного Нанимателя, возникает правовая необходимость требовать от суда прекращения данных отношений в силу ст. 12 ГК РФ.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь ст.ст. 12, 15, 309, 310, 425, п.4 ст.445, 671, 674, 682. ГК РФ, 3,194, 195, 197, 207 ГПК РФ,

ПРОСИМ СУД:

1. Прекратить отношения по коммерческому найму жилого помещения в связи с не выполнением решения суда, обязывающего Ответчика Почетухина Александра Даниловича заключить договор коммерческого найма занимаемого жилого помещения, и нанесением убытков Наймодателю ЗАО «Цепрусс», выселить Ответчиков Почетухина А.Д. и Почетухину О.А. из занимаемого жилого помещения и снять их с регистрационного учёта.

2. Взыскать с Ответчиков убытки в виде не полученного дохода (упущенной выгоды) с 1 января 2011 года на день вынесения решения в сумме 138 000 (сто тридцать восемь тысяч) рублей.

3. Взыскать с Ответчиков уплаченную государственную пошлину.

Приложения:

1. Копия Свидетельства о госрегистрации права серии 39АА 927816 от 06.04.2011г.
2. Копия искового заявления от 03.10. 2011 года с копией решения Центрального районного суда г. Калининграда от 15 февраля 2012 года, Дело №3-135\2012.
3. Копии приказов №28 от 26.06. 2008 г., №3 от 11.01.2011г., №59 от 25.11.2010г.
4. Копии уведомлений от 29.02.2012 года №3-1\112, от 19.06.2012 года №3-1\297, от 29.07. 2011года №3-1\486, копия ответа на уведомление от 15 марта 2012 года.
5. Копия заявления от 25.06.2012 года с отметкой о принятии.
6. Копия постановления о возбуждении исполнительного производства от 26.06. 2012 года.
7. Копия заявления от 24.10.2012 года №3\546.
8. Копия Постановления об окончании исполнительного производства от 26.11 2012 года, Копия Акта о наличии обстоятельств, в соответствии с которыми исполнительный документ возвращается взыскателю, оригиналы исполнительных листов.
9. Договор коммерческого найма жилого помещения от 25 ноября 2010 года предлагаемый для заключения Ответчику.
10. Копия поквартирной карточки (форма №17)-3 экз.
11. Копия карточки регистрации (прописки). Форма №16-3 экз.
12. Платежное поручение об оплате государственной пошлины.
13. Копии исковых заявлений по числу лиц участвующих в деле.
14. Копия постоянной доверенности представителя №3-1\403 от 06.08.2012г.

Представитель ЗАО «Цепрусс»

Д.В. Парисесв.