

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 декабря 2011 года

г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе председательствующего Протасовой Е.Б., при секретаре Евтушевской М.М., с участием помощника прокурора Центрального района г. Калининграда Герасимчик Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ЗАО «Цепрусс» к Почетухину Александру Даниловичу, Почетухиной Ольге Александровне о взыскании задолженности по жилищно-коммунальным платежам и оплате за пользование жилым помещением, расходов по уплате государственной пошлины, выселении и снятии с регистрационного учета,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Цепрусс» обратилось в суд с иском к Почетухину А.Д., Почетухиной О.А., указав, что ЗАО «Цепрусс» является собственником квартиры № 24 в доме № 2 по ул. Менделеева г. Калининграда, которую занимают Почетухины. В сентябре 2008 года Почетухину А.Д. был направлен для ознакомления договор коммерческого найма, подписывать который он отказался, продолжая проживать в вышеуказанной квартире. Также ему было предложено приобрести квартиру по льготной цене, но и от данного предложения Почетухин А.Д. отказался. Приказом № 59 от 25.11.2010 «О внесении изменений и приведении в соответствии с требованиями законодательства отношений по найму жилых помещений по ул. Менделеева, 2-6 и ул. Красносельской, 5/7» была установлена плата за пользование жилыми помещениями. В декабре 2010 года гражданам, занимающим жилые помещения, принадлежащие на праве собственности ЗАО «Цепрусс» еще раз были направлены договора коммерческого найма и договора купли-продажи квартир по льготной цене. Почетухин А.Д. от покупки квартиры и от заключения договора коммерческого найма отказался. При этом ответчики не пользуются жилым помещением, так как проживают в других местах, используют квартиру для содержания своей собаки. Квартира находится в антисанитарных условиях, в связи с чем, имеется неприятный запах. Нанесен вред имуществу собственника квартиры. Кроме того, на 01.09.2011 Почетухин А.Д. имеет задолженность по оплате по коммунальным платежам в размере 49 861,06 руб. и задолженность по оплате за пользование жилым помещением в размере 3 131,10 руб., всего 52 992,16 руб. Ссылаясь на изложенные обстоятельства, ЗАО «Цепрусс» просило суд выселить ответчиков из занимаемого жилого помещения – квартиры № 24 дома № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде, снять их с регистрационного учета, а также взыскать с ответчиков в пользу ЗАО «Цепрусс» задолженность по коммунальным платежам и по оплате за пользование жилым помещением в размере 52 992,16 руб.

В дальнейшем представитель ЗАО «Цепрусс» Парисеев Д.В. дополнил исковые требования и просил суд признать Почетухина А.Д. и Почетухину О.А. утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, д.2, кв.24.

В судебном заседании представитель ЗАО «Цепрусс» Юсуф Р.В., действующий на основании доверенности, исковые требования с учетом дополнений поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просил их удовлетворить. Указал, что ответчики не пользуются квартирой и потеряли к ней интерес, в связи с чем, утратили право пользования жилым помещением. Платежи, поступавшие от Почетухина,

зачислялись и в оплату коммунальных платежей и в счет платы за пользование жилым помещением.

Ответчик Почетухин А.Д. в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований, указав, что задолженности по коммунальным платежам на дату подачи иска у него не было. Полагал, что начисление платежей за пользование квартирой незаконно, поскольку соглашения о внесении платы за пользование жилым помещением в размере 6 000 рублей ежемесячно с ним достигнуто не было, договор коммерческого найма он с ЗАО «Цепрусс» не заключал. В других судебных заседаниях Почетухин А.Д. пояснял, что проживает в квартире № 24 дома № 2 по ул. Менделеева, которая была ему предоставлена как сотруднику ЗАО «Цепрусс». С момента вселения в квартиру проживал вместе с дочерью Почетухиной О.А. Претензий по содержанию жилья или жалоб от соседей к нему не было. В настоящее время его дочь проживает в квартире, принадлежащей ее матери, по адресу: ул. Красносельская, д.45, кв.7, поскольку ее мать временно уехала и за квартирой надо следить, кроме того, в спорной квартире он проводит ремонт, в комнате дочери находятся строительные материалы. Его дочь приходит к нему в спорную квартиру, в которой находится часть ее вещей. Почетухина О.Д. проживает периодически то с ним, то с матерью. В квартире, где он проживает, две комнаты. Одну из комнат занимает он, а вторую, где в настоящее время находятся стройматериалы, занимает его дочь. Право пользования другим жилым помещением у него не возникло. С предложением о заключении договора коммерческого найма к нему не обращались.

Представитель ответчика Почетухина А.Д. – Кузьминов А.А., действующий на основании доверенности, в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, просил в иске отказать. Указал, что Почетухин А.Д. и Почетухина О.А. зарегистрированы и проживают в квартире № 24 дома № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде с 1993 года. С момента вселения и по настоящее время они проживают в квартире и оплачивают коммунальные платежи, при этом иного жилого помещения, пригодного для проживания у ответчиков не имеется. Задолженности по оплате коммунальных платежей у ответчиков, как на момент обращения ЗАО «Цепрусс» в суд, так и на момент рассмотрения дела, не имеется. В квартире имеются их личные вещи, необходимые для проживания, предметы личной гигиены. При предоставлении Почетухину А.Д. и Почетухиной О.А. для проживания квартиры № 24 в доме № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде, у наймодателя - Калининградского целлюлозно-бумажного завода народного концерна БУТЭК, правопреемником которого является ОАО «Цепрусс», и нанимателя Почетухина А.Д. сложились отношения коммерческого найма жилого помещения, при котором пользование жилым помещением ответчиками осуществлялось на безвозмездной основе с оплатой коммунальных платежей. Эти отношения были сохранены и продолжены после прекращения с наймодателем Почетухиным А.Д. трудовых отношений в 1995 году. Своего согласия на изменение договорных отношений в части оплаты за пользование жилым помещением Почетухин А.Д. и Почетухина О.А. не давали. Считает требования ЗАО «Цепрусс» о взыскании с ответчиков платы за пользование жилым помещением, установленной истцом без согласования с ответчиками в одностороннем порядке, в силу положений статей 309, 310, 682 ГК РФ, незаконными и необоснованными. Задолженности по оплате коммунальных услуг у ответчиков перед ЗАО «Цепрусс» не имеется.

Ответчик Почетухина О.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, указав, что задолженности по коммунальным платежам у них нет. Начисление платы за найм квартиры считает незаконным. Ранее в судебном заседании пояснила, что не занимает спорную квартиру с марта 2011 года, так как временно проживает в квартире матери, на время ее отъезда к бабушке. Она планирует вернуться в квартиру на ул. Менделеева в будущем. До марта 2011 года она проживала с отцом в квартире № 24 дома № 2 по ул. Менделеева г. Калининграда, но из-за того, что ездит в командировки, уходит на работу в 07:00 и приходит с работы около 23:00, соседям

видела редко. Соглашения о найме с ними не заключалось. У нее с отцом имеется договоренность о том, что он (Почетухин) оплачивает коммунальные платежи. В январе 2011 года она оплатила задолженность по коммунальным платежам, при этом намерений вносить плату за найм жилого помещения, у нее не было.

Свидетель Свирко В.С., являющаяся заведующей общежитием, расположенным в доме № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде, в судебном заседании пояснила, что она знает Почетукина А.Д., с 1993 года, который вместе с дочерью Ольгой проживал в квартире № 24 дома № 2 по ул. Менделеева. Дочь Почетукина она (Свирко В.С.) видела в последний раз в 1993-1994 гг. Когда она ранее разносила счета по квартирам, Почетукиных никогда не было дома, и она оставляла счета в ящике. Когда в доме возникли проблемы по отоплению, она хотела попасть в квартиру Почетукиных, однако в 22:00 и в 22:30, дверь ей никто не открыл. В течение последних восьми лет к ней обращались соседи Почетукина (Семенихина Г., Теселкина В., Блошко, Исакова Г., Ткаченко М.) с жалобами на то, что в квартире Почетукиных воет собака, из квартиры идет неприятный запах. Вместе с тем, Свирко сообщила, что часто видит Почетукина на улице около дома, когда он гуляет с собакой, и в 18:00 уезжает.

Свидетель Коленко В.С. в судебном заседании пояснила, что знает Почетукина с 1993 года, их квартиры располагаются в одном подъезде на разных этажах. Ранее она видела Почетукина часто в коридоре и на улице, с начала 2000 гг. стала видеть его реже. Когда она ранее около года разносила квитанции по жилищно-коммунальным услугам, дверь квартиры Почетукиных никто не открывал.

Свидетель Семьянова С.А. в судебном заседании пояснила, что вместе с Почетукиным А.Д. работала в ЗАО «Цепрусс», затем от работы дали квартиры, при этом квартира Почетукина располагается над ее квартирой. У нее были жалобы на Почетукина из-за залива ее квартиры в 1990 гг. и в 2002 году. В последнее время видит, что Почетукин приезжает утром, а через полчаса уезжает. Дочь Почетукина с момента второго залива ее квартиры не видела ни разу.

Свидетель Лындина Е.В., проживающая в квартире № 20 дома № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде, пояснила, что знакома с Почетукиными, поскольку их квартира располагается рядом с ее квартирой, на одном этаже. Периодически видит их, но летом не очень часто, поскольку ездит на огород. В последнее время видит, как Почетукин гуляет с собакой, в окнах их квартиры горит свет. Она не общается с Почетукиным, но ее муж общается с Почетукиным, заходит к нему в гости. Указала, что Свирко живет в другом подъезде, а Семенихина и Коленко на их этаже. Иногда утром видит, как Почетукин выходит из подъезда и садится в машину. Почетукина знает с 1981 года, а соседями стали с 1993 года. Дочь Почетукина видит редко, возможно пару раз в месяц на лестничной площадке, обычно вечером около 20:00, 21:00. Почетукина видит на площадке или во дворе, утром или вечером.

Заслушав пояснения участников процесса, свидетелей, заключение прокурора, возражавшего против удовлетворения иска о выселении ответчиков, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

✓ Судом установлено, что ЗАО «Цепрусс» является собственником квартиры № 24 дома № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 39-АА 927816, выданным 06.04.2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Из исследованных в ходе судебного заседания материалов дела видно, что здание общежития по ул. Менделеева, 2-6 в котором располагается квартира № 24, никогда не находилось ни в государственном ни в муниципальном фонде, было построено коллективным предприятием КЦБЗ народного концерна «Бутэк» за счет собственных средств. ЗАО «Цепрусс», как правопреемник КЦБЗ народного концерна «Бутэк», является собственником указанного общежития.

4

Как видно из копии поквартирной карточки, в квартире № 24 дома № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде с 09.06.1993 зарегистрированы наниматель Почетухин А.Д. и его дочь Почетухина О.А.

В судебном заседании установлено и не оспаривается представителем ЗАО «Цепрусс», что ответчики были вселены в квартиру № 24 дома № 2 по ул. Менделеева, периодически осуществляли платежи за жилищно-коммунальные услуги.

Учитывая, что квартира № 24 в доме № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде является частным жилищным фондом коммерческого использования, суд приходит к выводу, что между сторонами фактически сложились правоотношения по договору коммерческого найма, несмотря на отсутствие такого договора, заключенного в письменном виде, в связи с чем, к возникшим правоотношениям подлежат применению нормы главы 35 ГК РФ.

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 за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Согласно ст. 678 ГК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, ответчики обязаны своевременно и в полном объеме вносить оплату за жилищно-коммунальные услуги.

Анализом задолженности по состоянию на 01.09.2011 года подтверждается, что ответчики имеют задолженность по жилищно-коммунальным платежам в размере 4 992,16 рублей (106 385,59 (начислено) – 56 524,53 (оплачено и засчитано за услуги по коммунальным платежам) – 44 868,90 руб. (оплачено и засчитано за пользование жилым помещением).

Учитывая изложенные обстоятельства, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца о взыскании солидарно с Почетухина Александра Даниловича и Почетухиной Ольги Александровны задолженности за жилищно-коммунальные услуги в размере 4 992,16 рублей.

Вместе с тем суд считает требования ЗАО «Цепрусс» о взыскании с ответчиков платы за наем жилого помещения в размере 48 000 рублей необоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Статьей 682 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Как пояснил в судебном заседании Почетухин А.Д., договор коммерческого найма жилого помещения с ЗАО «Цепрусс» он не подписывал, соглашения о внесении платы за наем в размере 6 000 руб. ежемесячно с ним достигнуто не было. Доказательств наличия такого соглашения, истцом суду представлено не было.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Аналогичные требования содержатся и в п. 2 ст. 682 ГК РФ, согласно которой одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Данных о даче ответчиками согласия на взимание с них платы за наем указанного жилого помещения суду не представлены.

Не могут быть удовлетворены и требования истца о признании ответчиков утратившими право пользования жилым помещением, выселении их из занимаемого ими жилого помещения по следующим основаниям.

Частью 2 статьи 35 ЖК РФ предусмотрено, что в случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

В силу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Согласно ч. 4 этой же статьи расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае: 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; 4) использования жилого помещения не по назначению.

Истцом были представлены суду акты от 26.07.2011, 18.09.2011, 10.10.2011, 27.10.2011, составленные заведующей общежитием Свирко В.С., о том, что Почетухин А.Д. в квартире № 24 дома № 2 по ул. Менделеева не проживает, содержит в квартире собаку, квартира находится в антисанитарном состоянии.

Вместе с тем, доводы истца о том, что ответчики в квартире не проживают, опровергаются пояснениями самого Почетухина А.Д., его дочери Почетухиной О.А., а также пояснениями свидетелей Лындиной Е.В., Семьяновой С.А., которые указали, что периодически встречают Почетухина на улице, когда он выгуливает собаку. То обстоятельство, что свидетели длительное время не видели ответчика Почетухина, не подтверждает факт выезда ее из спорного помещения. Как пояснила сама Почетухина, она временно проживает в квартире своей матери, однако право пользования иным жилым помещением не приобрела, проживание в квартире матери носит временный характер.

Доводы представителя истца о том, что ответчики допускают разрушение или повреждение жилого помещения, а также содержат квартиру в антисанитарном состоянии в судебном заседании подтверждения не нашли, доказательств, подтверждающих данное обстоятельство, суду представлено не было.

Кроме того, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения по этим основаниям только в том случае, если он предупредил нанимателя о допущенных последним либо лицом, за действия которого он отвечает, нарушениях, указав на необходимость их устранения.

Поскольку доказательств того, что ЗАО «Цепрусс» предупреждало Почетухиных о необходимости устранить нарушения, представлено не было, суд не находит оснований

для удовлетворения требований о выселении ответчиков и по вышеуказанным основаниям.

Также не было представлено доказательств того, что действиями ответчиков разрушается или приводится к порче имущество ЗАО «Цепрусс».

Не могут быть удовлетворены и требования истца о выселении ответчиков из занимаемого ими жилого помещения по следующим основаниям.

Судом установлено, что ответчики ненадлежащим образом исполняют свои обязанности по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в настоящее время долг составляет 4 992,16 рублей. Вместе с тем, учитывая, что, долг составляет незначительную сумму и отсутствуют периоды невнесения ответчиками платы за коммунальные услуги в течение более шести месяцев, суд не находит оснований для выселения ответчиков из занимаемого ими жилого помещения.

Довод представителя истца о том, что ответчик уклоняется от подписания договора коммерческого найма жилого помещения, в связи с чем, подлежит выселению по указанному основанию, суд находит не состоятельным, поскольку сам по себе отказ от заключения договора найма жилого помещения в качестве основания для выселения действующим законодательством не предусмотрен, поэтому выселение лица по указанному основанию является произвольным, тем более как установлено судом, и следует из основания иска, между сторонами фактически сложились правоотношения по договору коммерческого найма.

В силу положений ч. 1 ст. 98 ГПК РФ в случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано. В случае, если истец не поддерживает свои требования вследствие добровольного удовлетворения их ответчиком после предъявления иска, все понесенные истцом по делу судебные расходы, в том числе расходы на оплату услуг представителя, по просьбе истца взыскиваются с ответчика.

Учитывая, что в пользу истца с ответчиков взыскана задолженность по жилищно-коммунальным платежам, в пользу истца также подлежит взысканию уплаченная им при подаче иска государственная пошлина по требованию имущественного характера в размере по 200 руб. с каждого ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ЗАО «Цепрусс» к Почетушину Александру Даниловичу, Почетухиной Ольге Александровне удовлетворить частично.

Взыскать солидарно с Почетушина Александра Даниловича, Почетухиной Ольги Александровны в пользу ЗАО «Цепрусс» задолженность по жилищно-коммунальным платежам в размере 4 992,16 руб.

Взыскать с Почетушина Александра Даниловича, Почетухиной Ольги Александровны в пользу ЗАО «Цепрусс» расходы по уплате государственной пошлины в размере 200 руб. с каждого.

В удовлетворении остальной части иска - отказать. ✓

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение 10 дней со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 26.12.2011.

Судья

