

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

15 февраля 2012 года

г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Протасовой Е.Б.,
при секретаре Лебедевой Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ЗАО «Цепрусс» к
Почетуихину Александру Даниловичу об обязанности заключить договор коммерческого
найма на занимаемое жилое помещение,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Цепрусс» обратилось в суд с указанным выше иском, указав, что является собственником жилого помещения по адресу гор. Калининград, ул. Менделеева, дом 2 кв. 24. Право собственности подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 39 АА 927816, выданным 06.04.2011 г. УФРС по Калининградской области. Квартира предоставлена ответчику в коммерческий найм. ЗАО «Цепрусс», как коммерческая организация может представлять и представляет гражданам-нанимателям данное жилое помещение, как и все другие квартиры в данном многоквартирном доме, исключительно по договору коммерческого найма. Ответчик, считая что жилое помещение предоставлено ему бесплатно, отказывается вносить плату за пользование жилым помещением. В ЗАО «Цепрусс» размер платы устанавливается Приказом по предприятию и вносится в Договор коммерческого найма при его подписании. При этом истец считает, что заключение данного договора это не право, а обязанность ответчика в соответствии с требованиями ст.ст. 671, 674, 682 ГК РФ, как способ участия в создании жилищных правоотношений и получения статуса Нанимателя. Размер платы за пользование жилым помещением установлен Приказом №59 от 25 ноября 2010 года «О внесении изменений и приведении в соответствие с требованиями законодательства отношений по найму жилых помещений по ул. Менделеева. 2-6 и ул. Красносельской, 5/7». С сентября 2008 года Почетуихину А.Д., в целях урегулирования отношений Наймодателя и Нанимателя в соответствии с действующим законодательством, предлагался к подписанию Договор коммерческого найма. От подписания договора ответчик отказывается, хотя продолжает пользоваться жилым помещением. Ссылаясь на изложенные обстоятельства, истец просит суд обязать Почетуихина А.Д. заключить договор коммерческого найма занимаемого жилого помещения на условиях ЗАО «Цепрусс», а также взыскать с ответчика судебные расходы.

В судебном заседании представитель истца Парисеев Д.В. уточнил исковые требования, и просил обязать ответчика заключить договор коммерческого найма на условиях, изложенных в проекте договора коммерческого найма от 25 ноября 2010 г.

Почетуихин А.Д. возражал против удовлетворения иска, при этом указал, что на момент вселения условий о внесении платы за жилое помещение предусмотрено не было.

Представитель ответчика Почетуихина А.Д. — Кузьминов А.А., действующий на основании доверенности, возражал против удовлетворения иска, при этом указал, что ответчик был вселен в спорное жилое помещение на основании распоряжения собственника, без оплаты коммерческого найма. Считает, что ответчик не вправе принуждать Почетуихина заключать договор найма, поскольку гражданским законодательством не предусмотрено одностороннее изменение обязательств. Также указал, что никаких предложений по вопросу заключения договора истец ответчику не направлял, в связи с чем, считает, что у истца не было оснований для обращения в суд.

3-е лицо Почетухина О.А. в судебном заседании поддержала доводы Почетухина А.Д., просила в иске отказать.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд находит требования ЗАО «Цепрусс» подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. 61 ГПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Решением суда от 21.12.2011 г. по иску ЗАО «Цепрусс» к Почетухину А.Д., Почетухиной О.А. о взыскании задолженности по жилищно-коммунальным платежам и оплате за пользование жилым помещением, расходов по уплате государственной пошлины, выселении и снятии с регистрационного учета, было установлено, что ЗАО «Цепрусс» является собственником квартиры № 24 дома № 2 по ул. Менделеева в г. Калининграде. 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.

Также судом было установлено, что ответчик был вселен в квартиру № 24 дома № 2 по ул. Менделеева, периодически осуществлял 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.

Согласно ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

В соответствии с ч.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.

В соответствии с ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Принимая во внимание, что между собственником жилого помещения ЗАО «Цепрусс» и Почетухиным А.Д. сложились фактические отношения по договору найма жилого помещения в частном жилом фонде, Почетухин А.Д. и член его семьи продолжает пользоваться принадлежащей истцу на праве собственности квартирой, не имея намерения ее освободить, суд приходит к выводу о том, что в данном случае обязанность ответчика заключить договор найма жилого помещения вытекает из добровольно принятого на себя обязательства.

Материалами дела установлено, что истец в ноябре 2010 года направил в адрес ответчика для подписания проект договора найма жилого помещения, однако ответчик уклонился от подписания договора коммерческого найма жилого помещения в предложенной редакции. Почетухин А.Д. в судебном заседании также указал, что не согласен оплачивать за найм жилого помещения сумму в размере 6000 рублей.

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.

В проекте договора коммерческого найма жилого помещения от 25.11.2010 года, в п. 3.1 указано: на момент заключения настоящего договора плата за пользование предоставленным жилым помещением определяется действующим Приказом руководителя ЗАО «Цепрусс» и указывается в выставленном счете. На момент заключения настоящего договора ежемесячная плата за пользование жилым помещением для нанимателя без учета коммунальных платежей составляет 6000 рублей.

В материалы дела представлен отчет №11-15.16/4 по определению рыночной стоимости годовой величины арендной платы комнаты (двухкомнатной квартиры) общей площадью 46,1 кв.м. расположенной по адресу гор. Калининград, ул. Менделеева, д.2 кв. 24 подготовленный ООО «Калининградский областной центр оценки». Согласно представленного отчета, рыночная стоимость величины арендной ставки в год без НДС составляет 146 600 рублей. Согласно сведений отдела аренды ООО «Инвент» рыночная стоимость аренды двухкомнатной квартиры по ул. Менделеева, д. 2 кв. 24 (квартира не требующая ремонта, с сантехническим и кухонным оборудованием) составляет 18000 рублей. Учитывая изложенное, суд находит сумму в размере 6000 руб. указанную в договоре коммерческого найма – обоснованной и приемлемой.

Принимая во внимание, что оплата за коммунальные услуги начисляется в соответствии с действующими тарифами, на основании ЖК РФ, в данной части пункт договора 3.2 суд также находит обоснованным.

В соответствии со ст. 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684 - 686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное.

В проекте договора коммерческого найма жилого помещения в п.1.3 указано: Для нанимателя, работающего на предприятии, жилое помещение по настоящему договору предоставляется в наем исключительно на период действия трудовых отношений Нанимателя с Наймодателем. Для нанимателя не работающего на предприятии, жилое помещение предоставляется на срок 1 (один) год. Таким образом, договор является краткосрочным.

В судебном заседании установлено, что ответчик Почетухин А.Д. проживает в спорной квартире длительное время с 1993 года, в настоящее время он на предприятии ЗАО «Цепрусс» не работает. Учитывая вышеизложенные обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что при заключении договора найма должны соблюдаться интересы сторон, сохраняться стабильность жилищных прав ответчика. Именно с учетом указанных обстоятельств суд, считает необходимым установить в договоре срок в соответствии с ч. 1 ст. 683 ГК РФ установив максимальный срок договора найма в 5 лет, относительно условий договора о прекращении договорных отношений по истечении срока действия договора (п. 1.3), суд считает необходимым указать гарантированное ст. 684 ГК РФ преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок.

Согласно ст. 155 ч. 14 ЖК РФ, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Учитывая, что в проекте договора, представленном истцом, установлен размер пени 01 %, что значительно превышает размер пени, предусмотренный ст. 155 ЖК РФ и отличается от размера пени, указанного в первоначальном проекте договора (0,01%), суд приходит к выводу о необходимости снижения размера пени до 0,1 %.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные

135

расходы. При подаче искового заявления ЗАО «Цепрусс» оплатило государственную пошлину в размере 2000 руб.; что подтверждается платежным поручением № 144 от 30.09.2011 года, и именно эта сумма подлежит взысканию с Почетухина А.Д. в пользу ЗАО «Цепрусс».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 194- 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ЗАО «Цепрусс» к Почетухину Александру Даниловичу удовлетворить частично.

Обязать Почетухина Александра Даниловича не позднее 10 дней после вступления решения суда в законную силу заключить договор коммерческого найма с ЗАО «Цепрусс», условия которого изложены в проекте договора ЗАО «Цепрусс» датированного 2010 г., в котором пункт 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции: «Срок действия настоящего договора составляет 5 (пять) лет. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок»; п.3.1 договора дополнить пунктом «обязанность по внесению платы за жилое помещение по настоящему договору наступает с момента подписания договора», из п. 5.1 договора исключить указание на то, что действие договора исключительно до момента прекращения нанимателем трудовых отношений с наймодателем; п. 4.1 договора изложить в следующей редакции: «За неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим договором обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ. В случае просрочки в оплате Нанимателем жилищно-коммунальных услуг и платы за пользование жилым помещением (суммы указанной в счете на оплату), Наймодатель начисляет пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Начисленные пени включаются в счет на оплату за следующий период и оплачиваются Нанимателем. Наниматель не вправе изменять сумму указанную в счете на оплату».

Проект договора является приложением к решению суда от 15 февраля 2012 года.

Взыскать с Почетухина Александра Даниловича в пользу ЗАО «Цепрусс» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 2000 (две тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 21.02.2012 г.

Судья:

