

В Кировский городской суд
Ленинградской области
187342, Ленинградская область, г. Кировск,
ул. Ладожская, д. 1

Истец: Кузьмина Галина Терентьевна
зарегистрированная по адресу:
Ленинградская область, Кировский район,
г. Кировск, ул. Пионерская, д. 3, кв. 66,
(моб.тел.: 8-911-2291358)

*(адрес для корреспонденции: 187342, Ленинградская
область, г. Кировск, ул. Пионерская, д. 2, офис 15)*

Ответчик: Федорова Анастасия Юрьевна
Ленинградская область, Кировский район,
г. Кировск, ул. Северная, д. 7, кв. 45,

Цена иска: 186 773 руб. (Госпошлина: 4935,46 руб.)

*(Цена иска определена на основании Заключения специалистов №18/04-2022 по
оценке стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения
повреждений, причиненных арендатором в квартире №11, расположенной по адресу:
Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16)*

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о возмещении материального ущерба, причиненного нанимателем

Истцу на праве собственности принадлежит квартира по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16, кв. 11.

Указанная квартира принадлежит Истцу на основании Свидетельства о праве на наследство по завещанию от 27.03.2002, выданного нотариусом Кировского нотариального округа Ленинградской области Макаровой Т.В., р/н3497, бланк 47-АА №203327, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации права от 29 апреля 2002 года.

Между истцом Кузьминой Галиной Терентьевной (наймодатель), и ответчиком Федоровой Анастасией Юрьевной (наниматель), был заключен Договор найма жилого помещения от 01.10.2018, в соответствии с которым истец передал в найм ответчику жилое помещение в виде однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Ленинградская обл., г. Кировск ул. Молодежная д. 16 кв. 11.

При передаче квартиры в найм в п.6 договора «Дополнительные условия» был указана опись помещения квартиры и имущества, находящегося в нем, в котором указано, что «квартира после ремонта, оконный блок пластиковые, плита газовая новая, потолок натяжной (целый), тумба под TV, стенка- шкаф (целая), обои (целые), имущество в исправном и чистом состоянии, обои (целые), полы все после ремонта, плинтуса (целые)».

Наниматель квартиры путем своей личной подписи выразил свое согласие со всеми пунктами договора, в том числе п.6 договора. За все время проживания (аренды) в квартире каких-либо претензий со стороны нанимателя по качеству использования квартиры и имущества не поступало. Фиксаций повреждений квартиры и имущества,

находящегося в ней нанимателем не осуществлялось, наймодатель о повреждениях не уведомлялся.

Ответчик проживал в указанной квартире по договору найма. Правоотношения найма жилого помещения продлевались на новый срок путем заключения новых договоров. Последний договор найма был заключен 01.01.2021 года на срок до 31.12.2021.

Начиная с 01.10.2018 и до окончания срока действия последнего договора найма наниматель (ответчик) проживал в указанной квартире непрерывно. Кроме него указанное помещение никому иному не сдавалось и не передавалось.

После фактического окончания сроков договора аренды 31.12.2021, наймодателем произведен осмотр квартиры. При осмотре наймодателем были выявлены следующие повреждения:

1. Коридор. Повреждены обои, путем срыва части обоев разного размера, повреждена целостность плинтусов.

2. Жилая комната. Нарушена целостность натяжного потолка, путем разреза острым предметом, поврежден механизм открывания балконного блока, обои затерты и испачканы жирными пятнами, размером до метра высотой, обои не подлежат устранению пятен, повреждена целостность плинтусов по всему периметру жилой комнаты. Напольное покрытие ДВП, поврежден покрасочный слой в форме большого круга до основания. Из комнаты вынесена тумба под TV на открытое помещение-балкон, в результате чего осадками уничтожено лакировочное покрытие и дальнейшее использование ее невозможно.

3. Кухня. Повреждена часть линолеума путем поджога, газовая плита находится в неисправном состоянии, загрязнена бытовыми продуктами готовки, дверца духовки сломана, не закрывается, ручка дверцы духовки также сломана. Кухонная мебель загрязнена продуктами приготовления. У пластикового оконного блока поврежден механизм открывания. Данные повреждения зафиксированы на фотоматериалы.

20.01.2022 года Истец направил Ответчику претензию, в которой указал на выявленные недостатки и потребовал:

1. Оплатить свое проживание в полном объеме, согласно срокам, указанных в договоре найма.

2. Устранить все выявленные и скрытые повреждения, причиненные в процессе проживания нанимателем, имуществу наймодателя.

3. Компенсировать средства за утраченное имущество наймодателя.

В своей претензии Истец также указал следующее:

В нарушении п. 4.2.2 договора «О досрочном расторжении настоящего договора каждая из сторон обязуется предупредить другую сторону не менее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней». Наниматель не уведомила наймодателя в установленный срок, акт о передаче квартиры не составлялся, квартира фактически наймодателю не передавалась, в связи с этим у наймодателя не было оснований считать настоящий договор аннулированным. В связи с чем наймодатель не мог провести осмотр квартиры и составить акт приема-передачи, сданного нанимателю. Тем самым наниматель взятые на себя обязательства по договору до не выполнил.

Учитывая, что данное условие договора является обязательным для исполнения, то согласно п. 2.2.9. договора «В случае аварий возникающих по вине нанимателя, а также причиненного ущерба квартиры и имуществу, находящемуся в квартире. Наниматель

возмещает материальный ущерб согласно обоснованному счету выставленного Наймодателем» в связи с этим прошу нанимателя выполнить данные работы по устранению повреждений и поломок выявленных в ходе осмотра, а также произвести оплату проживания согласно договора по п.3.1. договора.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора на основании п. 4.1.1. «Наниматель возмещает Наймодателю материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения взятых на себя обязательств, указанных в настоящем договоре, в установленном законном порядке».

Истец считает, что Ответчик несет ответственность за повреждения квартиры. В связи с чем вынужден обратиться в суд для взыскания ущерба.

В результате повреждения квартиры нанимателем истцу причинен имущественный вред. Устранить последствия повреждений в добровольном порядке ответчик отказывается.

Для определения стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения повреждений в квартире Истец обратился в оценочную компанию ООО «РАО «ПЕРВИН», с которой был заключен Договор оказания услуг по оценочной деятельности. Стоимость услуг по договору составила 8000 руб.

ООО «РАО «ПЕРВИН» было подготовлено Заключение специалистов №18/04-2022 по оценке стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения повреждений, причиненных арендатором в квартире №11, расположенной по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16.

В соответствии с указанным Заключением, **общая стоимость ремонтных работ составляет 130 773 руб.**

Также 18.02.2022 г. ООО «РАО «ПЕРВИН» был составлен **акт обследования квартиры № 11**, расположенной по адресу: Ленинградская область Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д.16 по факту ущерба, причиненного за время проживания арендатора. Согласно Акту установлено следующее:

Представители ООО «РАО «ПЕРВИН» в составе: инженера-строителя Севастьяновой Натальи Анатольевны и оценщика Васильевой Веры Анатольевны, в присутствии Кузьминой Галины Терентьевны собственника квартиры № 11, расположенной по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16, произвели осмотр повреждений в помещениях причинных арендатором.

Результаты визуального осмотра.

Комната (17 м2): натяжной потолок порван в одном месте, ремонту не подлежит, подлежит замене. Стены оклеены обоями, на обоях в нескольких местах имеются грязные пятна и потертости. Пол окрашен масляной краской. Окрасочное покрытие в нескольких местах повреждено (стерт окрасочный слой). Напольный плинтус в нескольких местах имеет трещины и сколы. Стеклопакет (балконная дверь), поврежден механизм открывания, закрывания двери. При открывании дверь провисает, открывается неправильно, закрывается с трудом.

Коридор(4,35 м2): Стены оклеены обоями. Обои имеют повреждения, а именно: обойное покрытие оборвано в нескольких местах около входной двери в квартиру. Напольный плинтус имеет сколы и трещины.

Кухня (7,8 м2): Стены оклеены обоями. На обоях в нескольких местах наблюдаются грязные пятна. В районе мойки обойное покрытие отстает от стены. На полу линолеум. В районе плиты линолеумное покрытие прожжено.

Стеклопакет (балконная дверь), поврежден механизм открывания, закрывания двери. При отрывании дверь провисает, открывается неправильно, закрывается с трудом.

Санузел (1,3 м2): стены оклеены обоями, обойное покрытие повреждено. У примыкания к полу обойное покрытие отстает от стены. Также наблюдается выпадание штукатурки на площади примерно 0,4 м2. Дверь в санузел со стороны коридора испачкана красной краской. Краска не отмывается. Дверное полотно требует покраски.

Ванная (2,55 м2): Пол окрашен масляной краской. Окрасочное покрытие на большой поверхности повреждено. Окрасочный слой стерт.

Статья 15 ГК РФ предусматривает: *«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).»

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ: *«1. Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред».*

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

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы:

- стоимость услуг по составлению отчета об оценке 8000 руб.
- сумма оплаченной госпошлины в суд.

Газовая плита. Кроме этого, ответчик привел в негодность газовую плиту, из-за чего я не могу ее использовать. В связи с чем считаю необходимым обязать ответчика возместить данный ущерб газовой плите в натуре – путем предоставления другой - рабочей газовой плиты.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ: *«Удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки (пункт 2 статьи 15)».*

Упущенная выгода. Также считаю необходимым взыскать с ответчика упущенную выгоду, поскольку после выезда нанимателя из жилого помещения и до разрешения спора о возмещении ущерба, я не имею возможности сдавать квартиру иным нанимателям. Действие последнего договора найма жилого помещения закончилось 31.12.2021 года. Таким образом, с 01.01.2022 года и по настоящее время я не имею возможности сдавать квартиру в найм, в связи с чем несу убытки (упущенную выгоду). Размер упущенной выгоды полагаю возможным определить с учетом ежемесячной платы за найм жилого помещения, предусмотренной последним договором найма в размере 12000 руб. в месяц.

Таким образом, за период с 01.01.2022 по 01.05.2022 упущенная выгода составила: 4 месяца * 12000 руб. = 48000 руб.

В соответствии со ст. 393 ГК РФ: «4. При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления».

В связи с вышеизложенным и на основании статей 15, 393, 1064 ГК РФ, 98 ГПК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Взыскать с Ответчика в пользу Истца:

1). 138 773 руб. в счет возмещения ущерба, причиненного арендатором в квартире №11, расположенной по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16.

2). 8000 руб. в счет возмещения расходов Истца на составление Заключения специалистов №18/04-2022 по оценке стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения повреждений, причиненных арендатором в квартире №11, расположенной по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16;

3). 3975,46 руб. в счет возмещения оплаченной Истцом суммы госпошлины в суд.


4). 48000 руб. в счет возмещения упущенной выгоды от невозможности сдачи квартиры в найм за период с 01.01.2022 по 01.05.2022.

2. Обязать Ответчика предоставить Истцу рабочую газовую плиту с 4 конфорками и духовкой.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Квитанция об уплате государственной пошлины
2. Копии документов о направлении искового заявления ответчику
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 29.04.2002 года
4. Копия свидетельства о праве на наследство по завещанию от 27.03.2002 года
5. Копия договора найма жилого помещения от 01.10.2018 года
6. Копия договора найма жилого помещения от 01.02.2020 года
7. Копия договора найма жилого помещения от 01.01.2021 года
8. Копия претензии
9. Копия документа о направлении претензии по почте (почтовое отправление №1873426205178) и отчета об отслеживании
10. Копия акта обследования квартиры № 11, расположенной по адресу: Ленинградская область Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д.16 по факту ущерба, причиненного за время проживания арендатора
11. Заключение специалистов №18/04-2022 по оценке стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения повреждений, причиненных арендатором в квартире №11, расположенной по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Молодежная, д. 16.
12. Копия договора об оказании услуг по оценочной деятельности

ДАТА: «09» 06 2022 года

ПОДПИСЬ:  Кузьмина Галина Терентьевна