



РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

02 февраля 2021 года

№7520-20-00-2/8371

город Алматы

Районный суд №2 Алмалинского района города Алматы в составе: председательствующего судьи Догаловой А.Б., при секретаре судебного заседания Хамитове Р., рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:

Товарищество с ограниченной ответственностью «ONDIRIS BUILDING»

ОТВЕТЧИК:

Әбдікәрімұлы Серікбол

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

1. О расторжении договора имущественного аренды (найма)
2. О выселении
3. О взыскании задолженности

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Представитель истца Бейтлеуов А.А.

Представитель ответчика Абжанова С.К.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

23 января 2017 года между ТОО «Global Building Contract» (продавец) и Турганбаевой А.М. (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи №20500316, по условиям которого покупатель оплачивает продавцу стоимость недвижимости, а продавец после полной оплаты покупателем стоимости продает недвижимость покупателю по отдельному заключаемому в нотариальном порядке договору купли-продажи недвижимости. Предметом данного договора являлась квартира в ЖК «Алтын Булак-2», город Алматы, улица Брусиловского, дом 167, квартира 313 (далее- квартира №313), стоимостью 15 376 095 тенге.

13 февраля 2017 года между ТОО «GlobalBuildingContract» (наймодатель) и Турганбаевой А.М. (наниматель) заключен договор



имущественного найма (аренды) жилого помещения № 40500316, с учетом вышеуказанного договора.

По условиям договора аренды, наймодатель передает во владение и пользование нанимателю недвижимость (квартира №313) для проживания, с предоставлением последнему права беспрепятственного доступа и пользования коммунальными услугами, на срок найма, а наниматель принимает недвижимость и уплачивает наймодателю арендную плату.

Согласно графика оплаты арендной оплаты (приложение №3 к договору аренды), общая сумма арендных платежей за весь срок найма составляет 20 415 996 тенге.

30 апреля 2019г. между TOO «GlobalBuildingContract» и TOO «ONDIRISBULDING» (истец) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №ДКП-2019-0003, согласно которого истец приобрел имущество, в том числе, квартиру №313, право собственности истца зарегистрировано в уполномоченном органе 24 мая 2019г.

Истец обратился в суд, указывая, что 19 марта 2020 года отправил ответчику уведомление о невыполнении обязательств и необходимости погашения просроченной задолженности по вышеуказанным договорам в течение 30 дней, однако задолженность не была погашена.

Ответчику направлены уведомление о расторжении договора аренды; уведомление об освобождении недвижимого имущества (выселения).

В соответствии с актом-сверки взаимных расчетов между истцом и ответчиком сумма задолженности на 13 февраля 2017г. составляет 2 670 465 тенге.

Просит суд: выселить ответчика, вместе с проживающими с ней членами семьи из квартиры №313; расторгнуть договор имущественного аренды (найма) № 40500316 от 13 февраля 2017г.; взыскать с ответчика задолженность в размере 2 670 465 тенге по договору имущественного найма (аренды) жилого помещения № 20500316 от 13 февраля 2017г., а также сумму государственной пошлины в размере 81 502,95 тенге.

Ответчиком предоставлен письменный отзыв на иск.

Представитель истца в суде поддержал иск, дал суду пояснения идентичные изложенным в иске, и просил исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчик в суде исковые требования не признала, по основаниям, изложенным в письменном отзыве, в том числе, пояснив, что квартира №313 была передана ей в черновой отделке, ею были произведены ремонтно-отделочные работы, данной квартире она проживает с двумя несовершеннолетними детьми, с супругом брак расторгнут. Другого



жилья не имеют. Считает договор аренды недействительным, т.к. по обоим вышеуказанным договорам предметом является одна и та же квартира. Ежемесячная сумма арендных платежей, значительно превышает арендные платежи за аналогичное жилье. С момента заключения договора с мая 2017г. по октябрь 2018г., ею выплачена сумма в размере 55 314 632 тенге, она предлагает истцу заключить мировое соглашение, согласна оплатить сумму задолженности и в дальнейшем платить по графику.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

По требованию №1.

Согласно статьи 544 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК), договор имущественного найма на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор имущественного найма между гражданами на срок до одного года включительно может быть заключен в устной форме. Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на имущество к нанимателю, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Пунктом 1 статьи 559 ГК установлено, что переход права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления на сданное внаем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.

По смыслу данной нормы договор аренды сохраняются свою силу при изменении сторон, в данном случае изменен наймодатель, ввиду продажи квартиры №313, истцу.

Пунктом 1 статьи 556 ГК установлено, что по требованию одной из сторон договор имущественного найма может быть изменен или расторгнут досрочно в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами или договором.

Истец указывает, что ответчик ненадлежащим образом исполняет обязанности по оплате арендных платежей, ответчик в суде не опровергла данное обстоятельство, фактически признала наличие задолженности по договору аренды.

Таким образом, в суде установлено, что ответчиком обязательства по оплате арендной платы не выполняются длительное время, между тем, подпунктом 3 пункта 12.1 договора аренды определено, что наймодатель вправе в одностороннем порядке



отказаться от исполнения договора, расторгнуть договор и выселить нанимателя, если последний допускает нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных приложением № 3 Договора аренды, более двух раз на срок менее 30 календарных дней суммарно.

Кроме того, при заключении договора аренды ответчиком подписано обязательств (приложение №1 к договору аренды), из которого следует, что ответчик осведомлена, что в случае нарушения ею условий договора наймодатель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, требовать освобождения квартиры.

Согласно полпункта 3 пункта 2 статьи 556 ГК, по требованию наймодателя договор имущественного найма может быть расторгнут и имущество возвращено наймодателю в следующих случаях: если наниматель более двух раз по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом.

В суде достоверно установлено, что ответчик ненадлежащим образом исполняет обязанности по оплате по договору аренды, в результате чего образовалась значительная задолженность, в связи с чем, требование иска о расторжении договора аренды подлежат удовлетворению.

Досудебный обязательный порядок урегулирования спора в части расторжения договора, истцом соблюден.

По требованию №2

Согласно пункта 2 статьи 188 ГК, установлено, что собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

По правилам статей 260, 264 ГК, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Судом установлено, что истец является собственником квартиры №313, в которой в настоящее время проживает ответчик со своей семьей, при этом договор аренды квартиры судом расторгнут, а иных законных оснований для проживания ответчика и членов ее семьи в квартире не имеется.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим Законом, в судебном порядке.

С учетом установленных обстоятельств, проживание ответчика в квартире №313, нарушает прав и законные интересы истца как



собственника квартиры, следовательно требование о выселении подлежит удовлетворению.

По требованию №3

Пунктом 1 статьи 546 ГК установлено, что плата за пользование нанятым имуществом уплачивается нанимателем в порядке, сроки и в форме, установленные договором, если законодательными актами не установлено иное. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, сроки и форма, обычно применяемые при найме аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Ответчиком не производилась оплата по договору аренды надлежащим образом.

Истец указывает, что общая задолженность ответчика по состоянию на 15 сентября 2020г. составляет 2 670 465 тенге.

Между тем, суд изучив условия договор, акт сверки представленный истцом, установил, что в сумму вышеуказанной задолженности истцом включена суммы неустойки (пени) в размере 1 362 788 тенге, фактическая сумма задолженности по арендным платежам составляет 3 015 080 тенге.

Стороной ответчика доказательства, опровергающие размер задолженности по арендным платежам на сумму 3 015 080 тенге не представлены.

В силу статьи 341 ГК, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неполученное вознаграждение (интерес).

Согласно статьи 272, пункта 1 статьи 277 ГК, обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода. Под нарушением обязательства понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом (пункт 1 статьи 349 ГК).



В связи с изложенным, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма задолженности по арендным платежам на сумму 1 846 424 тенге.

Далее, пунктом 10.3 договора аренды предусмотрена ответственность нанимателя в случае нарушения платежей в виде пени за каждый день просрочки в размере 2000 тенге, но не более 100% просроченного платежа.

Требования истца о взыскании неустойки согласуются как с условиями договора, так и положениями действующего законодательства, условия о ее взыскании не противоречит положениям ГК в части способов обеспечения обязательств и являются добровольным волеизъявлением сторон, а ответчиком были нарушены обязательства по оплате.

Вместе с тем, пунктом 1 статьи 364 ГК, установлено, что если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон, суд соответственно уменьшает размер ответственности должника. Суд также уменьшает размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

Истец длительное время не принимал мер по взысканию с ответчика задолженности по арендным платежам, с учетом всех обстоятельств по делу, руководствуясь критериями справедливости и разумности судебного решения, суд считает необходимым снизить размер пени до 10 %, что составит 136 278 тенге.

Таким образом, иск подлежит частичному удовлетворению, общая сумма задолженности подлежащая взысканию составляет 3 151 358 тенге (0 015 080+136 278).

Относительно доводов ответчика о примирения с истцом, судом были приняты все надлежащие меры по заключению сторонами мирового соглашения или соглашения об урегулировании спора (конфликта) в порядке медиации либо соглашения об урегулировании спора в порядке партисипативной процедуры, однако примирение не достигнуто, разрешение спора мирным путем, является правом истца, а не его обязанностью, истец возражал против примирения.

В соответствии с частью 1 статьи 109 ГПК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворенной части иска.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:



Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Товарищества с ограниченной ответственностью «ONDIRIS BULDING», удовлетворить частично.

Расторгнуть договор имущественного найма (аренды) № 40500175 от 19 сентября 2016 года.

Выселить Әбдікәрімұлы Серікбола, вместе с проживающими с ним членами семьи из недвижимости, расположенной по адресу: город Алматы, улица Брусиловского, дом 167, квартира 350.

Взыскать с Әбдікәрімұлы Серікбола в пользу Товарищества с ограниченной ответственностью «ONDIRIS BULDING» задолженность в размере 3 151 358 (три миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста пятьдесят восемь) тенге, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 94 541 (девятьсот сорок четыре тысячи пятьсот сорок один) тенге.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Апелляционная жалоба, ходатайство прокурора могут быть поданы в апелляционном порядке судебную коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда через районный суд №2 Алмалинского района города Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья

Догалова А.Б.

