

Правовой разбор: взыскание задолженности и штрафа с нанимателя жилого помещения за три дня неоплаченного проживания и непредупреждение о выезде за 15 суток

1. Краткая постановка вопроса

Наймодатель (собственник жилого помещения) намерен предъявить к нанимателю (арендатору) требования: 1. об оплате фактически прожитых 3 дней в периоде, который нанимателем не оплачен; 2. об уплате суммы, предусмотренной договором за непредупреждение наймодателя о предстоящем выезде за 15 суток (в договоре имеется соответствующий пункт).

Вопросы: каковы правовые основания и пределы таких требований, как правильно составить досудебную претензию, а при отказе — исковое заявление, в какой суд оно подается, как рассчитать сумму и какие доказательства приложить.

2. Правовая квалификация договора и применимые нормы

2.1. Наем жилого помещения или аренда?

Определяющее значение имеет, кто является нанимателем и для какой цели передано помещение.

- Если наниматель — **гражданин**, и жилое помещение используется **для проживания самого гражданина и/или членов его семьи**, отношения регулируются главой 35 ГК РФ «Наем жилого помещения» (статьи 671–688 ГК РФ). Даже если договор назван «аренда», суд применит правила о найме жилого помещения (ст. 671 ГК РФ).
 - Если пользователем является **юридическое лицо (или индивидуальный предприниматель в коммерческих целях, например для размещения сотрудников)** — применяются общие положения об аренде (глава 34 ГК
-

РФ) с учетом ограничения, установленного п. 2 ст. 671 ГК РФ: юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Для краткости далее в тексте используется обобщенное слово «наниматель», поскольку наиболее вероятная ситуация — передача жилья гражданину по договору найма. Однако ссылки на нормы об аренде приводятся, если договор действительно является арендным.

2.2. Обязанности нанимателя по оплате и предупреждению о выезде

- Наниматель обязан **своевременно вносить плату за жилое помещение** (ст. 678 ГК РФ).
- Размер и сроки платы устанавливаются договором; если сроки не определены, плата вносится ежемесячно (ст. 682 ГК РФ).
- При аренде (если это договор аренды) арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и сроки, предусмотренные договором (ст. 614 ГК РФ).
- По общему правилу ст. 687 ГК РФ наниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор в любое время, **письменно предупредив наймодателя за три месяца**. Эта норма сформулирована императивно, однако договором может быть предусмотрен иной (как правило, более короткий) срок предупреждения, поскольку это не ухудшает положение нанимателя и не противоречит существу жилищных правоотношений. Таким образом, условие договора о предупреждении за 15 суток является допустимым.
- Если договором установлена обязанность предупредить за 15 суток и наниматель ее нарушил, последствия наступают в том объеме, который **прямо предусмотрен договором** либо вытекает из закона.

3. Правовые варианты взыскания за непредупреждение о выезде

Здесь возможны разные подходы в зависимости от того, как именно сформулирован пункт договора. Необходимо установить точную редакцию. Ниже — три основные модели.

3.1. Если в договоре установлена неустойка (штраф) за непредупреждение

Пункт договора может, например, звучать: *«При досрочном расторжении договора по инициативе нанимателя он обязан предупредить наймодателя не менее чем за 15 суток. В случае нарушения этого срока наниматель уплачивает штраф в размере платы за 15 суток».*

В такой ситуации требование о штрафе основано на ст. 330 ГК РФ: - неустойкой признается денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения обязательства (в данном случае — обязанности предупредить); - кредитор не обязан доказывать убытки.

Важно: суд вправе уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства (ст. 333 ГК РФ). Если размер штрафа составляет половину месячной платы и при этом наймодатель не понес реальных убытков (например, сразу нашел нового нанимателя), существует риск снижения неустойки судом. Однако при взыскании через суд шансы на получение хотя бы части штрафа достаточны.

3.2. Если в договоре сказано, что при непредупреждении наниматель продолжает нести обязанность по оплате в течение срока предупреждения (15 суток)

Иная формулировка: *«Наниматель, досрочно освобождающий жилое помещение, обязан предупредить наймодателя за 15 суток. Договор считается расторгнутым по истечении 15 суток с момента предупреждения. При отсутствии предупреждения наниматель обязан внести плату за 15 суток со дня фактического выезда».*

В этом случае требование — не неустойка, а **сохранение договорного обязательства по оплате** до момента надлежащего расторжения договора. Наймодатель вправе требовать плату за весь период, пока договор продолжал действовать (ст. 614, 682 ГК РФ). Данная сумма взыскивается как основной долг, и суд не может снизить ее по ст. 333 ГК РФ (если только она не является явно завышенной по иным основаниям).

3.3. Если в договоре обязанность предупредить есть, а санкция за ее нарушение не предусмотрена

Тогда наниматель нарушил договорную обязанность, но взыскать заранее согласованную неустойку нельзя. Возможные последствия:

- взыскание **убытков** по ст. 15 ГК РФ, если наймодатель докажет, что из-за несвоевременного предупреждения он не смог сдать жилье и потерял доход (например, квартира простаивала после выезда). Такие убытки взыскиваются в размере неполученной платы за период, пока наймодатель мог бы, но не сдал помещение, при условии доказанности реальности упущенной выгоды;
- если наниматель выехал, не предупредив, и **не передал ключи**, договор может считаться действующим до момента возврата жилого помещения, поэтому плата начисляется до фактического возврата (ст. 622 ГК РФ применяется по аналогии к найму; для аренды — напрямую).

4. Взыскание платы за три дня фактического проживания

4.1. Правовое основание

Пользование жилым помещением без внесения платы порождает обязанность оплатить фактическое проживание. Основание: - до прекращения договора — ст. 678, 682 ГК РФ (для найма) или ст. 614 ГК РФ (для аренды); - если договор уже прекращен, а наниматель проживал в помещении — ст. 1102 ГК РФ (неосновательное обогащение), поскольку сбереженная плата за пользование является неосновательным обогащением.

4.2. Расчет

Если договором установлена месячная плата, за неполный месяц сумма рассчитывается пропорционально количеству дней. Обычно берется среднее число дней в месяце — 30, если иное не установлено договором:

Сумма за 3 дня = (месячная плата / 30) × 3.

Если в договоре указана суточная ставка — просто умножение суточной ставки на 3.

Если по договору плата вносится авансом за месяц, и наниматель оплатил период до определенной даты, а затем прожил еще 3 дня и выехал, задолженность равна указанной сумме.

5. Проценты за просрочку платежа и неустойка

5.1. Если в договоре есть пеня за просрочку внесения платы

Применяется договорная неустойка (ст. 330 ГК РФ). В этом случае проценты по ст. 395 ГК РФ за тот же период не взыскиваются (п. 4 ст. 395 ГК РФ).

5.2. Если пени в договоре нет

На сумму долга подлежат уплате проценты за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ. Они начисляются со дня, когда плата должна была быть внесена, по день фактической оплаты (или по день вынесения решения суда).

Поскольку в рассматриваемой ситуации речь идет о небольшой сумме за 3 дня, размер процентов будет минимальным. Но при подаче иска их можно включить в цену иска.

6. Досудебная претензия

6.1. Обязателен ли претензионный порядок?

Для споров, вытекающих из договоров найма/аренды жилого помещения между гражданами, **федеральным законом обязательный досудебный претензионный порядок не установлен**. Исключение: если претензионный порядок прямо предусмотрен самим договором. В последнем случае до подачи иска необходимо направить претензию, иначе суд вернет исковое заявление или оставит его без рассмотрения (ст. 135, п. 1 ч. 1 ст. 222 ГПК РФ).

Даже если претензионный порядок не обязателен, направление претензии целесообразно: - позволяет урегулировать спор без суда; - подтверждает попытку досудебного урегулирования; - с момента получения претензии начинается течение срока, по истечении которого можно обращаться в суд, если договором установлен такой срок.

6.2. Содержание претензии

Претензия должна содержать: - данные наймодателя (ФИО, адрес, телефон); - данные нанимателя (ФИО, адрес, телефон); - реквизиты договора (дата, номер); - адрес жилого помещения; - описание нарушения: - неоплаченные 3 дня проживания (даты, сумма, расчет); - непредупреждение о выезде за 15

суток (дата фактического выезда, пункт договора, который нарушен); - расчет общей суммы требования; - ссылку на пункты договора и статьи ГК РФ; - срок для добровольной оплаты (например, 10 календарных дней с момента получения); - предупреждение об обращении в суд с требованием о взыскании долга, неустойки, процентов (ст. 395 ГК РФ) и судебных расходов; - подпись и дату.

6.3. Способ направления

Рекомендуется направить претензию ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу регистрации или месту жительства нанимателя, указанному в договоре. Если наниматель уже выехал, направлять нужно по адресу его регистрации (или последнему известному адресу). Сохраняются: - квитанция об отправке; - опись вложения; - отчет об отслеживании почтового отправления.

Эти документы подтвердят соблюдение претензионного порядка и в суде.

6.4. Примерная форма претензии

Претензия

о погашении задолженности по договору найма жилого помещения от _____ № _____

Я, _____ (ФИО наймодателя), являюсь собственником жил

Между мной и Вами, _____ (ФИО нанимателя), заключен договор най

В соответствии с п. ____ договора размер платы составляет _____ руб. в месяц, плата вно

В нарушение условий договора и ст. 678, 682 ГК РФ Вами не оплачено проживание за период

Кроме того, п. ____ договора предусмотрено, что при досрочном выезде Вы обязаны предупред

Таким образом, общая сумма задолженности составляет _____ руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 309, 330, 678, 682 ГК РФ,

ТРЕБУЮ:

в срок до _____ (не менее 10 дней с момента получения претензии) оплатить задолженно

В случае неисполнения настоящего требования в указанный срок я буду вынужден(а) обратит

Дата: _____

Подпись: _____

Претензию подписывает наймодатель (если от имени нескольких собственников — все собственники или представитель по доверенности с правом получения денежных средств и подписания претензии).

7. Исковое заявление

7.1. Подсудность

Иск подается в суд общей юрисдикции. - Если **цена иска не превышает 50 000 руб.** — мировому судье по месту жительства ответчика (ст. 23 ГПК РФ, ст. 28 ГПК РФ). - Если **цена иска превышает 50 000 руб.** — в районный суд по месту жительства ответчика (ст. 24 ГПК РФ). - В договоре может быть предусмотрена договорная подсудность (ст. 32 ГПК РФ), исключающая общее правило, — тогда нужно руководствоваться договором.

Если наймодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (например, сдает жилье систематически, зарегистрирован как ИП), а наниматель — гражданин, заказывающий жилье для личных нужд, могут применяться нормы Закона о защите прав потребителей, включая право истца подать иск по своему месту жительства (п. 7 ст. 29 ГПК РФ). Однако в большинстве бытовых ситуаций (сдача квартиры физическим лицом) этот закон не применяется.

7.2. Госпошлина

При подаче иска имущественного характера госпошлина рассчитывается по ст. 333.19 НК РФ: - до 20 000 руб. — 4% цены иска, но не менее 400 руб.; - от 20 001 до 100 000 руб. — 800 руб. + 3% суммы свыше 20 000 руб.

Если иск подается мировому судье, применяются те же ставки.

Цена иска = сумма задолженности за 3 дня + штраф за непредупреждение + проценты по ст. 395 ГК РФ (если заявляются).

7.3. Содержание искового заявления (ст. 131 ГПК РФ)

Исковое заявление должно содержать: 1. наименование суда, в который подается заявление; 2. наименование истца: ФИО, дата и место рождения, место жительства, один из идентификаторов (СНИЛС, ИНН, серия и номер паспорта, водительское удостоверение и т.п.); 3. наименование ответчика:

ФИО, дата и место рождения (если известны), место жительства, идентификатор; 4. цену иска; 5. обстоятельства, на которых истец основывает требования, и доказательства; 6. расчет взыскиваемой суммы; 7. сведения о соблюдении досудебного порядка, если он предусмотрен договором; 8. перечень прилагаемых документов.

7.4. Просительная часть

В иске можно заявить требования о взыскании: - основного долга за фактическое проживание (3 дня); - штрафа за непредупреждение о выезде (если предусмотрен договором); - процентов по ст. 395 ГК РФ по день фактической оплаты (если в договоре нет неустойки за просрочку); - расходов на оплату госпошлины; - почтовых расходов на отправку претензии (ст. 94, 98 ГПК РФ); - расходов на оплату услуг представителя/юриста (ст. 100 ГПК РФ), если они понесены.

Пример формулировки просительной части:

На основании изложенного, руководствуясь ст. 309, 330, 395, 678, 682 ГК РФ, ст. 23, 28,

ПРОШУ:

1. Взыскать с _____ в пользу _____ задолженность по оплате за _____
2. Взыскать с _____ в пользу _____ штраф за непредупреждение о _____
3. Взыскать с _____ в пользу _____ проценты за пользование чужими _____
4. Взыскать расходы по уплате государственной пошлины в размере _____ руб.
5. Взыскать судебные расходы по отправке претензии в размере _____ руб.

7.5. Приложения к иску

К исковому заявлению прилагаются: - копии искового заявления и приложений по числу лиц, участвующих в деле; - квитанция об уплате госпошлины; - копия договора найма/аренды; - копии документов, подтверждающих право собственности на жилое помещение; - расчет взыскиваемой суммы; - доказательства направления претензии (если применялся досудебный порядок или в договоре он предусмотрен); - иные доказательства (переписка, акт приема-передачи, акт о фактическом освобождении, показания свидетелей).

8. Практические выводы

1. Сначала нужно внимательно проверить текст договора: как именно сформулированы обязанность предупреждать за 15 суток и санкция за ее

-
- нарушение. От формулировки зависит, какое требование заявлять — «штраф» (неустойка) или «плата за период до расторжения договора».
2. Если в договоре есть пункт о штрафе за непредупреждение, такой штраф является законным, но может быть снижен судом по ст. 333 ГК РФ при явной несоразмерности. Это не препятствует его включению в претензию и иск.
 3. Задолженность за 3 дня проживания — это основной долг, он взыскивается в полном объеме; суд не вправе его снизить.
 4. Если в договоре нет санкции за непредупреждение, взыскать заранее установленную сумму (например, плату за 15 дней) нельзя. Можно лишь попытаться доказать убытки или продолжать начислять плату за фактическое пользование до момента возврата помещения, но эти требования требуют дополнительных доказательств.
 5. Досудебная претензия не является обязательной, если иное не установлено договором, но ее направление рекомендуется: она создает доказательственную базу и может побудить нанимателя оплатить без суда.
 6. Претензию следует направлять заказным/ценным письмом с описью и уведомлением; в самой претензии указать разумный срок оплаты (7–10 дней).
 7. Иск подается по месту жительства ответчика; при цене иска до 50 000 руб. — мировому судье, свыше — в районный суд.
 8. При расчете суммы иска необходимо включить госпошлину отдельной строкой; при удовлетворении иска госпошлина будет взыскана с ответчика.
-

9. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 15, 309, 310, 330, 333, 395.
 2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 614, 622, 671, 678, 682, 687, 1102.
 3. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 23, 24, 28, 32, 98, 100, 131, 132, 135, 222.
 4. Налоговый кодекс РФ — ст. 333.19.
 5. Закон РФ «О защите прав потребителей» — применяется только в случае, если наймодатель осуществляет предпринимательскую деятельность.
 6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — о неустойке и процентах по ст. 395 ГК РФ (при желании можно сослаться в иске).
-

Настоящий разбор носит общий информационный характер. Для подготовки процессуальных документов необходимо проверить точные условия вашего договора, а также учесть все имеющиеся платежные документы и переписку с нанимателем. При наличии сомнений рекомендуется обратиться к практикующему юристу.

