**Зеленоградский районный суд города Москвы**

124365, город Москва, Зеленоград, корп.2001

**Истец: ФИО, адрес**

**Представитель истца по доверенности: адвокат Воробьев Александр Сергеевич**

125040, город Москва, Ленинградский проспект, д. 23, а/я 16

тел. +7 (915) 386-74-93

**Ответчик: ФМО, адрес**

Цена иска:

Госпошлина по имущественному требованию:

Госпошлина по неимущественным требованиям:

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о расторжении договора найма, выселении, взыскании убытков**

Истец, ФИО, является собственником квартиры с кадастровым номером; квартиры с кадастровым номером….

Между истцом и ответчиком, ФИО, был заключен договор сдачи в найм квартир №69 и №70 по адресу: город Москва… (далее по тексту – договор найма).

Истцом, во исполнение п. 2 договора найма, были переданы ответчику квартиры для целей использование: проживание ответчика и членов семьи ответчика.

Согласно ст. 678 Гражданского кодекса РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение.

Согласно ст. 682 Гражданского кодекса РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения.

Пунктом 3 договора найма предусмотрено обязательство ответчика ежемесячно, не позднее 5 числа предшествующего месяца, оплачивать арендную плату в сумме, эквивалентной 700 (Семистам) долларам США в рублях РФ по курсу ЦБ на день платежа.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с [обычаями](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100010) или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Между тем, обязательство по плате за жилое помещение ответчик не исполняет с июля 2014 года, что является существенным нарушением условий (п. 3) заключенного между истцом и ответчиком договора найма.

Согласно ст. 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Нарушение ответчиком условий договора найма является существенным, так как лишает истца доходов от сдачи в наем принадлежащих истцу жилых помещений.

Согласно ст. 687 Гражданского кодекса РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Последствием расторжения договора найма является выселение ответчика и членов семьи ответчика.

Согласно п. 5 ст. 453 Гражданского кодекса РФ если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

На основании изложенного истец имеет право требовать от ответчика возмещения убытков в виде неполученных доходов – задолженность по плате за жилое помещение за период с июля 2014 года по ноябрь 2021 года согласно следующему расчету:

ЗДЕСЬ НУЖНО ПИСАТЬ РАСЧЕТЫ ИСХОДЯ ИЗ ВАШЕЙ СИТУАЦИИ

15.11.2021г. мной было направлено ответчику уведомление с предложением расторгнуть договор сдачи в найм квартир, освободить жилые помещения, выплатить истцу задолженность по плате за наем по договору сдачи в найм квартир за период с июля 2014 года по ноябрь 2021 года в сумме, эквивалентной 61 600 (Шестидесяти одной тысяче шестистам долларам) США в рублях РФ по курсу ЦБ на день платежа.

По состоянию на дату подачи настоящего искового заявления требования истца ответчиком не удовлетворены.

Согласно ст. 11 Гражданского кодекса РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд (далее - суд) в соответствии с их компетенцией.

Ввиду невозможности урегулирования спора между истцом и ответчиком в досудебном порядке истец вынужден обратиться в суд с настоящим исковым заявлением.

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется путем:

- возмещения убытков;

- прекращения или изменения правоотношения;

- иными способами, предусмотренными [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/c4fe6e6c3382269311df4bffaf438feb330600cf/).

Госпошлина исчисляется от цены иска, которая определяется судом как эквивалент суммы в валюте на день подачи искового заявления (п. 2 ст. 317 ГК РФ, Информационное письмо ВАС РФ от 31 мая 2000 года № 52).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 11, 12, 15, 309, 317, 450, 453, 678, 682, 687 Гражданского кодекса РФ, п. 1 ст. 29, ст. 131 Гражданского процессуального кодекса РФ,

**ПРОШУ СУД:**

1. Расторгнуть договор сдачи в найм квартир, заключенный между истцом и ответчиком.
2. Выселить ответчика из квартиры с кадастровым номером 1; квартиры с кадастровым номером 2:.
3. Взыскать с ответчика в пользу истца задолженность по плате за наем по договору сдачи в найм квартир за период с июля 2014 года по ноябрь 2021 года в размере 4 524 556, 96 рублей.
4. Взыскать с ответчика в пользу истца расходы по уплате государственной пошлины в размере 31423 рублей.

**Приложение:**

1. Опись о вложении (направление иска и материалов ответчику)
2. Квитанция об уплате государственной пошлины
3. Расчет исковых требований
4. Копия Выписки из ЕГРН на квартиру
5. Копия договора сдачи в найм квартир
6. Копия уведомления о расторжении договора найма
7. Копия доверенности на полномочия представителя
8. Скриншот страницы официального сайта ЦБ с курсом доллара

Дата: Подпись: