

учет № 179г

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

20 июля 2017 года

город Казань

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Гилманова Р. Р.,
судей Нурмиева М. М. и Пичуговой О. В.,
при секретаре судебного заседания Талибуллиной А. А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Пичуговой О. В. гражданское дело по апелляционной жалобе представителя Шмидт Е. А. – Халлирахманова И. М. на решение Ново-Савиновского районного суда города Казани от 16 мая 2017 года, которым постановлено:

Исковые требования Сафоновой Н. П. к Шмидт Е. А. о расторжении договора коммерческого найма и взыскании задолженности удовлетворить.

Расторгнуть договор коммерческого найма без номера от 16 мая 2015 года.

Взыскать со Шмидт Е. А. в пользу Сафоновой Н. П. 25 000 рублей задолженности по арендной плате, 2 467 рублей 50 копеек задолженности по оплате коммунальных услуг, 39 050 рублей в счет возмещения расходов на устранение недостатков квартиры и уборке, 75 000 рублей штрафа, почтовые расходы в размере 150 рублей 68 копеек, судебные расходы на оплату юридической помощи в размере 3 000 рублей и на оплату государственной пошлины в размере 4 393 рублей 36 копеек.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав ответчицу и ее представителя - адвоката Халлирахманова И. М., поддержавших жалобу, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Сафонова Н. П. обратилась в суд с иском к Шмидт Е. А. о расторжении договора коммерческого найма и взыскании задолженности.

В обоснование своих требований истица указала, что 16 мая 2015 года между Соловьевой Олесей Вячеславовной, действующей на основании нотариальной доверенности от имени истицы как наймодателя, и ответчицей как нанимателем был заключен договор найма жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, - принадлежащего на праве собственности истице.

В соответствии с пунктом 4.1 договора, ответчица была обязана ежемесячно вносить арендную плату в сумме 25 000 рублей в срок до 16 числа каждого месяца. Согласно пункту 4.4 расторжение договора предусмотрено после подписания акта приема-передачи квартиры, до этого времени договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях.

В пункте 3.1.1 договора стороны пришли к соглашению, что вместе с нанимателем в квартире не могут проживать другие лица. Из договора следует, что ответчица обязалась использовать помещение только для собственного проживания.

Согласно пунктам 3.1.3 и 3.1.4 договора наниматель обязан содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

Пунктом 3.2.2 договора установлен запрет на передачу жилого помещения третьим лицам, сдачу помещения в субаренду. В случае нарушения ответчиком данного условия договора предусмотрен штраф в размере трехмесячной арендной платы.

02 февраля 2016 года истица при проведении проверки использования нанимателем спорного жилого помещения обнаружила там посторонних лиц, от которых ей стало известно, что они сняли эту квартиру у ответчицы с посуточной оплатой. Ответчица данный факт подтвердила, вернула истице ключи от квартиры и обещала вернуть денежные средства. Квартире был причинен существенный ущерб: сломаны элементы мебели в кухне, гостиной, спальне, деформирован потолок в ванной и сломан унитаз, в коридоре поцарапаны обои, в квартире было очень грязно. Указанные недостатки устранены истицей за свой счет, произведена уборка квартиры.

В связи с нарушением ответчицей условий договора найма истица обратилась в суд с иском о его расторжении, взыскании с ответчицы задолженности по арендной плате в размере 25 000 рублей, задолженности по оплате коммунальных услуг в размере 2 467 рублей 50 копеек, расходов на устранение недостатков квартиры и уборку в размере 39 050 рублей, штрафа, предусмотренного договором, в размере 75 000 рублей, почтовых расходов в размере 150 рублей 68 копеек, судебных расходов на оплату юридических услуг по составлению искового заявления в размере 3 000 рублей и на оплату государственной пошлины в размере 4 040 рублей.

Заочным решением Ново-Савиновского районного суда города Казани от 26 июля 2016 года иск был удовлетворен. Определением от 30 марта 2017 года заочное решение было отменено, производство по делу возобновлено.

При рассмотрении дела судом первой инстанции представитель истицы требования своей доверительницы поддержал.

Представители ответчицы иски требования признали в части взыскания арендной оплаты в размере 25 000 рублей, расходов на оплату коммунальных услуг в размере 2 467 рублей 50 копеек, в остальной части против удовлетворения иска возражали.

Суд иск удовлетворил и постановил решение в приведенной выше формулировке.

В апелляционной жалобе представитель ответчицы просит отменить решение суда первой инстанции в части взыскания расходов на устранение недостатков квартиры и уборку, штрафа, почтовых и судебных расходов и принять новое решение об отказе в удовлетворении иска. В обоснование жалобы представитель указывает, что истицей не представлены доказательства нарушения ответчицей условий договора: не подтверждено то обстоятельство, что истица в период действия договора найма действительно посещала спорную квартиру и беседовала с лицами, пояснившими, что они арендовали жилое у ответчицы с посуточной оплатой. В материалах дела отсутствуют доказательства порчи имущества именно ответчицей. Ответчица поставила в известность истицу о намерении проживать в квартире до марта 2016 года, однако истица пришла в квартиру в феврале 2016 года, то есть за месяц до окончания срока проживания ответчицы. В оставшейся части решение суда не оспаривается.

Истица в суд апелляционной инстанции не явилась, о времени и месте рассмотрения жалобы была извещена надлежащим образом.

Ответчица и ее представитель поддержали жалобу по изложенным в ней доводам.

Судебная коллегия, выслушав ответчицу и ее представителя, исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, считает, что оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

Как указано в статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 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 силу статьи 678 ГК РФ, наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Из статьи 15 ГК РФ следует, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

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 силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По делу установлено, что 16 мая 2015 года между Соловьевой О. В., действующей на основании нотариальной доверенности от имени истицы как наймодателя, и ответчицей как нанимателем, был заключен договор найма жилого помещения, расположенного по адресу: город <адрес>, - принадлежащего на праве собственности истице.

Из содержания искового заявления следует, что ответчицей были нарушены положения пунктов 4.1, 3.1.1, 3.2.2, 3.1.3 и 3.1.4 договора найма: ответчица сдала квартиру в субаренду, допустила проживание в ней посторонних лиц и причинила ущерб истице в результате повреждения имущества в квартире и отдельных элементов ее отделки, содержала жилое помещение в ненадлежащем состоянии. Все повреждения были устранены за счет истицы, также ею была произведена уборка квартиры.

За период пользования квартирой у ответчицы образовалась задолженность по арендным и по коммунальным платежам, что ею не оспаривалось. Суд первой инстанции взыскал с ответчицы задолженность по арендной плате в размере 25 000 рублей и по оплате коммунальных услуг в размере 2 467 рублей 50 копеек.

Суд первой инстанции также пришел к выводу о том, что ответчица действительно нарушила условия заключенного ею с представителем истицы договора коммерческого найма, поэтому взыскал с ответчицы в пользу истицы предусмотренный договором штраф в размере 75 000 рублей и убытки в размере 39 050 рублей, которые возникли у истицы в результате устранения повреждений внутриквартирного имущества и отделки и проведения уборки жилого помещения.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда в этой части, поскольку в опровержение доводов истцовой стороны ответчицей и ее представителем не было представлено объективных и допустимых доказательств.

Довод жалобы об отсутствии в материалах дела доказательств того, что истица действительно посещала спорную квартиру и видела лиц, которые арендовали жилое помещение у ответчицы с посуточной оплатой, судебной коллегией отклоняется, поскольку он опровергается актом вскрытия квартиры, составленным в присутствии субарендаторов, и объяснением Ананьиной К. А., которая арендовала квартиру у ответчицы. Кроме того, из пояснений самой ответчицы, данных ею в судебном заседании апелляционной инстанции, следует, что в период ее отъезда пользовался спорной квартирой ее сын, который приглашал гостей, в квартире также останавливались родственники ответчицы. Таким образом, судом первой инстанции сделан обоснованный вывод о нарушении ответчицей положений пунктов 3.1.1 и 3.2.2 договора найма.

Довод жалобы об отсутствии объективных доказательств порчи имущества, переданного по договору найма, именно ответчицей, судебной коллегией отклоняется. В материалы дела представлен передаточный акт жилого помещения от 16 мая 2015 года, в котором приведен перечень имущества, находящегося в спорной квартире и передаваемого во владение и пользование ответчицы. Указанный акт подписан ответчицей без замечаний к состоянию принимаемого имущества (лист дела 16). В акте вскрытия квартиры приведен перечень повреждений имущества, в материалах дела имеются письменные доказательства несения истицей расходов на восстановление надлежащего состояния имущества, переданного нанимателю, повреждения зафиксированы фотосъемкой (листы дела 18, 20, 21, 25, 26). Из пояснений ответчицы, данных ею в судебном заседании апелляционной инстанции, следует, что повреждения имущества образовались в результате действий ее сына в период отсутствия самого нанимателя. С учетом всех изложенных обстоятельств суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о нарушении ответчицей положений пунктов 3.1.3 и 3.1.4 договора найма.

Довод апелляционной жалобы о том, что истица посетила квартиру за месяц до окончания срока проживания ответчицы, не имеет какого-либо правового значения и не может повлечь отмену или изменение решения суда, поскольку в пунктах 2.2 и 3.1.7 договора найма закреплено право истицы производить проверку порядка пользования квартирой, состояния жилого помещения и имущества, а ответчица обязана беспрепятственно допускать ее в жилое помещение для осуществления проверки.

Таким образом, решение суда следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены по доводам апелляционной жалобы представителя ответчицы судебная коллегия не находит.

Руководствуясь статьей 199, пунктом 1 статьи 328, статьей 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Ново-Савиновского районного суда города Казани от 16 мая 2017 года по данному делу оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя ответчицы Шмидт Е. А. – без удовлетворения.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в шестимесячный срок в кассационном порядке.

Председательствующий:

Судьи: