

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

«09» июля 2020 года

Московский районный суд города Калининграда в составе

председательствующего: судьи Кулаковой Н.В.

при секретаре: Иванченко В.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску: Пыкиной Татьяны Владимировны к Завьяловой Людмиле Александровне о признании выселения из жилого помещения незаконным, признании расторжения договора в одностороннем порядке незаконным, взыскании убытков, компенсации морального вреда, встречному иску Завьяловой Людмилы Александровны к Пыкиной Татьяне Владимировне о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, компенсации морального вреда,

установил:

Пыкина Т.В. обратилась в суд с иском, в котором указала, что 05.09.2019 между ней и Завьяловой Л.А. был заключен договор найма жилого помещения по адресу : <адрес>. Данная квартира принадлежит ответчику на праве собственности, арендная плата по договору составляла 10000 рублей + коммунальные платежи. Срок оплаты ежемесячных платежей, согласно договора, был установлен 05 числа каждого месяца. Договор заключен до 04.08.2020. При заселении и подписании договора она передала Завьяловой Л.А. 10 000 рублей в счет оплаты первого месяца проживания и 10 000 рублей в качестве страхового депозита. Помимо этого, она воспользовалась услугами агента по недвижимости, которому также заплатила 5000 рублей.

Согласно п.5.2 договора «Наймодатель может досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением Нанимателя за 3 дня до расторжения договора».

Так как данный пункт договора противоречит ст. 687 ГК РФ наймодатель может расторгнуть договор найма жилого помещения исключительно в судебном порядке.

Однако, 01.11.2019 ответчик сообщила, что расторгает с ней договор найма жилого помещения в одностороннем порядке, аргументировав данное решение невнесением ею арендной платы 05.10.2019 по договору. Также, Завьялова Л.А. заявила, что уведомила ее о намерении расторгнуть договор, предоставив копию телеграммы от 25.10.2019. Однако, она данную телеграмму не получала.

Таким образом, она была уведомлена о расторжении договора в момент выселения из квартиры, что нарушает условия договора и нормы действующего законодательства. Вечером Завьялова Л.А. со своим сообщником, примерно в 20-00 часов пришла в квартиру, которую на тот момент она еще занимала, и путем выноса вещей на улицу, смены входного замка ограничила ей вход в жилое помещение. По данному факту она обратилась в органы полиции.

Кроме того, ею были внесены денежные средства в размере 2005 рублей в качестве оплаты за коммунальные услуги, так как она внесла обеспечительный платеж при заключении договора, считает, что октябрь ею был оплачен, таким образом она условия договора не нарушала.

В ходе выселения Завьялова Л.А. заявила, что не будет возвращать ей внесенный страховой депозит, а учет его в счет оплаты проживания за октябрь 2019. Таким образом, Завьялова Л.А. неправомерно присвоила себе 1610 рублей, выселив ее 01.11.2019 года, когда как с учетом внесенного депозита, оплата за проживание была внесена до 05.11.2019.

Рассчитывая на долгосрочное проживание в квартире, она произвела химчистку дивана, организовала доставку транспортной компанией личных вещей из Санкт-Петербурга, заключила договор с интернет- провайдером на заключение сети «Интернет».

Таким образом, в результате неправомерных действий Завьяловой Л.А., она понесла непредвиденные денежные расходы.

Кроме того, всвязи с незапланированным выселением. Она была вынуждена заключить договор хранения личных вещей на время поиска иного жилого помещения, для этого арендовала машину на сутки, за аренду автомобиля заплатила 1500 рублей.

С учетом изложенного, просила взыскать с Завьяловой Л.А. в ее пользу в качестве компенсации причиненного морального вреда 100000 рублей, убытки в размере 18526,82 рублей, причиненные незаконными действиями ответчицы, признать ее выселение из квартиры незаконным.

В последствие, Пыкина Т.В. уточнила свои исковые требования, указав, что на момент заключения с ответчицей договора аренды она нигде не работала, состояние квартиры, сданной в наем Завьяловой Л.А., не было пригодно для проживания, не соответствовало санитарным и строительным нормам, стены коридора были оголены до бетона, в некоторых местах имелись дыры и щели, стены в коридоре не были оклеены обоями, частично не была исправна электропроводка, на дверях отсутствовали дверные коробки, в прихожей не было вешалки для одежды, на потолке коридора имелись протечки, сильные загрязнения. Кроме того, в коридоре имелись многочисленные вещи ответчицы, которые были оставлены ею на время ремонта и до его окончания., на окнах в кухне отсутствовали карнизы, не было занавесок, в комнате была единственная рабочая розетка за диваном, пользоваться которой было неудобно, ввиду ее месторасположения, удлинитель, предоставленный ответчицей, был неисправен, ей пришлось купить новый удлинитель. В ободке стиральной машины лежала толстым слоем грязь, диван в комнате был покрыт пятнами неизвестного

происхождения, имел сильные затертости и загрязнения. Все это потребовало сил и времени на устранение недостатков- уборку квартиры и дезинфекцию.

Помимо этого, в момент ее заселения, в многоквартирном доме проводился капитальный ремонт фасада здания, на фасаде стояли строительные леса, по периметру всего дома лежали строительные смеси, песок и т.д., что также являлось недостатками сданного внаем жилого помещения.

При заключении договора аренды между ней и Завьяловой Л.А. была достигнута договоренность о том, что в квартире будет в ближайшее время выполнен выборочный ремонт для устранения вышеуказанных недостатков и приведения квартиры к состоянию, позволяющему ее нормальное использование. По просьбе ответчицы она нашла исполнителей для выполнения ремонтных работ, по договоренности с Заявьяловой Л.А. оплату ремонтных работ должна была произвести она, но за счет ежемесячной арендной платы. Данное условие было предложено ответчицей.

Подтверждением факта согласия ответчицы на проведение ремонта служит и то обстоятельство, что до заключения договора найма она закупила соответствующие строительные материалы и предоставила их в дальнейшем бригаде отделочников для выполнения. Согласие на выполнение работ и их стоимость ответчица давала и устно, в момент согласования с бригадой мастеров по ремонту и письменно в интернет-мессенджере «WahtsApp».

Итоговая стоимость всей работы была оценена исполнителями в 8000 рублей, при условии предоставления материала со стороны ответчицы, при условии ремонта потолка и установки гипсокартона в 15 000 рублей, поклейки обоев и выравнивания стен в 10 000 рублей.

22.09.2019 ремонт был начат, в коридоре выполнено оштукатуривание, выравнивание, шпаклевка стен, установка гипсокартонной коробки над дверью.

Полагает, что договоренности об оплате ремонтных работ в счет оплаты за наем помещения между ней и Завьяловой Л.А. были достигнуты, ремонтные работы во время ее проживания в спорном жилом помещении закончены не были, вследствие чего оплата исполнителям произведена не была.

С 28.09.2019 по 09.10.2019 она была в отъезде в <адрес>, ответчица желала посещать квартиру и присутствовать при проведении ремонта в ее отсутствие, она против этого возражала. Вместе с тем, 29.09.2019 Завьялова Л.А. без ее согласия вошла в квартиру, написала ей сообщение, что строители не приходят, на этой почве между ними произошел конфликт.

Кроме того, ответчица в нарушение заранее достигнутой с ней договоренности, потребовала оплатить найм жилого помещения за октябрь 2019, тогда как она планировала сначала оплатить ремонт, заявив, что ей срочно нужны деньги, на что она предложила воспользоваться обеспечительным платежом.

В дальнейшем, ответчица стала требовать ее выселения, вопросы ремонта больше не поднимала, поставив ее в затруднительное положение по поводу продолжения

ремонта и осуществления расчетов со строителями. Все это свидетельствует о том, что Завьялова Л.А. расторгла достигнутые договоренности по причине конфликта с ней, а не по причине задержки оплаты. Завьялова Л.А. была вправе удержать из обеспечительного депозита оплату за октябрь, о чем была обязана уведомить ее письменно с предоставлением соответствующего расчета, а при выселении возратить указанную в п.4.1 договора сумму. Данные условия договора ответчицей соблюдены не были.

Помимо этого, в октябре 2019 года она испытывала материальные затруднения, вызванные отсутствием работы и постоянного заработка, задержкой выплаты по исполнительным листам. В ответ на требование ответчицы выселиться из квартиры. она заявила о нежелании выезжать, намерении остаться жить в данном жилом помещении, однако, 01.11.2019 Завьялова Л.А. явилась со своим сообщником, заявила, что расторгает с ней договор найма в одностороннем порядке. Она просила ответчицу не расторгать с ней договор, просила о хранении ее вещей, на что последняя отреагировала резко, в грубой форме отказалась. Она не была уведомлена о расторжении договора найма, что является грубым нарушением п.5.2 договора. В договоре найма указан адрес, по которому она была зарегистрирована : <адрес>. Вся корреспонденция, пересылаемая на данный адрес, доставлялась ей по адресу : <адрес> соответствии с поданным 11.09.2019 заявлением о переадресации корреспонденции в отделение почтовой связи всвязи со сменой постоянного места жительства.

Таким образом, Завьяловой Л.А. следовало направлять юридически значимые сообщения по адресу : <адрес>.

Ответчицей не было учтено, что она исполнила обязательство по оплате коммунальных услуг 24.10.2019, путем перевода Завьяловой Л.А. денежных средств в размере 2005 рублей.

Действиями ответчицы ей был причинен моральный вред, который заключался в многочисленных физических страданиях и нравственных переживаниях, чувствах обиды, унижения, повышенной тревожности, утомляемости, страха, депрессии и апатии, расстройства сна и аппетита, скачка давления, ощущения постоянного стресса, приступов панических атак.

После вынужденного внезапного выселения она на долгий срок осталась без доступа в интернет, что повлекло для нее значительные неудобства, так как в тот момент она находилась в активном поиске работы, дополнительные расходы, так как она использовала мобильный интернет, в день выселения она смогла арендовать квартиру только посуточно, никаких близких друзей у нее в Калининграде нет (мама-пенсионерка проживает в области), о чем ответчице было известно, после выселения, она своими силами вынуждена была выносить и заносить вещи из квартиры ответчицы до съемной квартиры, загружать их и выгружать из машины на склад, а затем вновь перевозить их.

25.11.2019 она направила в адрес Завьяловой Л.А. досудебную претензию, однако, данная претензия последней получена не была.

С учетом изложенного, просила признать расторжение договора найма Завьяловой Л.А. в одностороннем порядке и ее выселение 01.11.2019 незаконными, взыскать с Завьяловой Л.А. в ее пользу убытки, причиненные незаконными действиями в размере 44 835,07 рублей (расчет прилагается), компенсацию морального вреда в размере 200 000 рублей.

В дальнейшем, Пыкина Т.В. дополнила свои исковые требования, просила взыскать с Завьяловой Л.А. убытки в размере 8000 рублей, из уплаченных ею в счет обеспечительного платежа (депозита) денежных средств в размере 10 000 рублей по тем основаниям, что указанная сумма соответствует стоимости ремонтных работ, согласованной с ответчицей, которые относятся к неотделимым улучшениям жилого помещения, и не может быть зачтена в счет оплаты найма жилья за октябрь 2019 в полном объеме, только в размере 2000 рублей, которые составили разницу между размером депозита и работами.

Завьялова Л.А. обратилась в суд со встречным иском к Пыкиной Т.В., в котором указала, что 05.09.2019 между ней и Пыкиной Т.В. был заключен договора найма жилого помещения в соответствии с условиями которого, она предоставила Пыкиной Т.В. во временной пользование на возмездной основе двухкомнатную квартиру с ограничением пользования одной жилой комнатой, расположенную по адресу : <адрес>. Квартира была передана в пользование с находящимся в ней движимым имуществом: мебелью и бытовой техникой. что подтверждается подписанным сторонами актом передачи жилого помещения. Срок действия договора составлял с 05.09.2019 по 04.08.2020.

Согласно п.2.1 договора, оплата за найм составляет 10 000 рублей в месяц и вносится не позднее 5го числа текущего месяца.

В соответствии с подписанным сторонами графиком-распиской о внесении и получении оплаты за наем жилого помещения к договору найма от 05.09.2019, Пыкина Т.В. оплатила ей денежные средства в размере 20 000 рублей. из которых 10 000 рублей составила арендная плата за месяц с 05.09.2019 по 04.10.2019 ; 10 000 рублей- размер страхового депозита (залоговое обязательство на основании раздела 3 Договора).

Поиск квартирантов и сдача в найм принадлежащей ей квартиры были вызваны срочной необходимостью сбора денежных средств на покупку билетов для прохождения назначенного ей медицинского лечения <данные изъяты>, которое должно было проходить в клинике <данные изъяты>). Она является пенсионером и <данные изъяты>, не имеет возможности оплачивать самостоятельно назначенное ей дорогостоящее лечение, благодаря выделенным благотворительным фондом пожертвованиям, в том числе с помощью Министерства здравоохранения РФ, Правительства РФ, Правительства Калининградской области, <данные изъяты> ей была оплачена диагностика в указанной клинике, однако, средства на проезд и проживание в <адрес> ей не выделялись и она вынуждена была самостоятельно искать все возможные варианты для сбора денежных средств на проезд и проживание.

Проживая в указанной квартире Пыкина Т.В. допустила нарушение существенного условия договора найма, а именно – нарушила срок внесения платы на наем жилого

помещения, а также частично не оплатила выставленные счета по оплате ЖКХ. Она, как собственник квартиры, после наступления срока внесения очередного платежа за октябрь 2019 неоднократно, в устной форме, а также через переписку в интернет-мессенджере « WhatsApp», просила Пыкину Т.В. произвести оплату найма квартиры за период с 05.10.2019 по 04.11.2019. однако, последняя сначала ссылалась на отсутствие у нее требуемой денежной суммы, а в дальнейшем, в грубой форме требовала не беспокоить ее и не приближаться к квартире, угрожала, что она не сможет что-либо сделать и она будет выселяться из квартиры только в судебном порядке.

На основании п. 5.2 Договора найма, Наймодатель может досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением нанимателя за три дня до расторжения договора в случаях невнесения нанимателем платы за жилое помещение по истечении установленного срока в течение 5 дней.

25.10.2019 она направила телеграмму в адрес Пыкиной Т.В., которой она уведомила последнюю о расторжении договора найма от 05.09.2019, потребовала освободить жилое помещение до 01.11.2019.

Также, дополнительно, через переписку в WhatsApp, Пыкина Т.В. была уведомлена о расторжении договора в одностороннем порядке с требованием освободить помещение. Исходя из текста переписки, ответчица подтвердила готовность освободить квартиру, предложила встретиться 01.11.2019 в 20-00 часов вечера.

В установленное время она совместно с приглашенным другом семьи пришли в квартиру для ее приемки от Пыкиной Т.В., однако, ответчица не собиралась выселяться, вела себя грубо и нагло. По просьбе Пыкиной Т.В., она предъявила ей телеграмму с уведомлением о расторжении договора найма, которую Пыкина Т.В. забрала себе, после чего позвонила в полицию и вызвала наряд. По прибытии, сотрудники полиции проверили основания пребывания ответчицы в указанной квартире, предложили собрать вещи и покинуть жилое помещение. В результате трех часовых переговоров, Пыкина Т.В. согласилась освободить жилое помещение, попросила помочь вынести собранные вещи на лестничную площадку, основную часть вещей отнесла в свой автомобиль, часть вещей оставила на лестничной площадке до следующего дня, категорически не хотела отдавать ключи от квартиры, хамила, оскорбляла ее, но после разъяснения сотрудников полиции, вернула ей таковые.

В результате общения с ответчицей, она получила огромный стресс и нервное потрясение, была вынуждена несколько дней приходиться в себя, восстанавливать нервно-эмоциональное состояние, принимать стабилизирующие лекарственные препараты. При осмотре квартиры на следующий день она обнаружила пропажу штор на окнах, одеяла, вещей дочери, квартира была в ужасно грязном состоянии, столешница нового кухонного гарнитура распухла от влажности, на гарнитуре имелись следы потеков и сколов, на полу кухни лежали внутренние полки ее нового холодильника, некоторые были расколоты.

Большим потрясением для нее явился факт получения от Пыкиной Т.В. претензии с требованиями о возмещении якобы понесенных убытков: аренды складского помещения, транспортного средства, перевозка личных вещей из <адрес>, химчистка

дивана, остаток по аренде с 01.11.2019 по 05.11.2019. Полагает, что данные требования являются необоснованными, поскольку отсутствует причинно-следственная связь между ее действиями и якобы понесенными Пыкиной Т.В. убытками. Более того, выселение из квартиры было спровоцировано самой Пыкиной Т.В., которая не собиралась платить за проживание, и отказывалась освободить квартиру, проживала в ней полный второй месяц за исключением трех календарных дней.

Исходя из расчета общей стоимости найма квартиры в месяц, стоимость найма за три дня составляет 1000 рублей.

В соответствии с п.2.4 Договора найма от 05.09.2019 наниматель обязуется оплачивать коммунальные платежи на основании выставленных счетов.

После выселения Пыкиной Т.В., она сняла показания счетчиков на электричество, газ, водоснабжение, произвела подсчет расходов по оплате обслуживания жилья, в результате выявила задолженность Пыкиной Т.В. за оплату потребленных коммунальных услуг в сумме 1251,44 рублей (с учетом оплаченных ответчицей денежных средств в размере 2005 рублей).

На основании п.4.3 Договора найма, ею был удержан обеспечительный платеж в счет погашения задолженности по найму квартиры за период с 05.10.2019 по 02.11.2019 в размере 9000 рублей, а также задолженность по неоплаченным ответчицей коммунальным платежам в размере 1251,44 рублей. Исходя из вышеприведенного расчета, после произведенного удержания, Пыкина Т.В. имеет перед ней задолженность по неоплаченным коммунальным платежам в размере 251,44 рублей.

У нее нет возможности привлечь к уборке квартиры иных лиц, платить за их работу, она тяжело больной человек, была вынуждена на протяжении нескольких дней приходить в свою квартиру и убирать по одному помещению за неделю, на что затратила колоссальные физические силы и длительное время восстанавливала состояние здоровья.

С учетом изложенного, просит взыскать с Пыкиной Т.В. в ее пользу задолженность по жилищно-коммунальным платежам в размере 251,44 рублей, компенсацию морального вреда в размере 150 000 рублей.

В судебном заседании Пыкина Т.В. поддержала свои исковые требования по изложенным в заявлениях основаниям, со встречным иском Завьяловой Л.А. не согласилась, дополнила, что в период с 01.11.2019 по 07.11.2019 года снимала жилье посуточно, заплатив по договору 7000 рублей, смогла найти подходящее для проживания жилье по договору аренды только с 05.12.2019 за 11500 рублей в месяц, в связи с чем убытки составили 12 000 рублей (разница в аренде 1500 рублей в месяц) за период с 09.12.2019 по 04.08.2020. Также в размер убытков, подлежащих взысканию с Завьяловой Л.А., входит стоимость услуг риэлтора 5000 рублей, предложившего ей в наем квартиру ответчицы, транспортной компании по перевозке вещей из <адрес>, интернета, аренды складского помещения, химчистки дивана, аренды транспортного средства для перевозки личных вещей, судебные расходы по оплате услуг за юридическую консультацию, составлению досудебной претензии, почтовые расходы по направлению Завьяловой Л.А. претензии и искового заявления, оплаты госпошлины,

распечатки цветных фотографий квартиры ответчицы, всего на общую сумму 44835,07 рублей.

Полагает, что ответчица не представила доказательств наличия у нее задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за проживание в спорном жилом помещении в период после 24.10.2019 и по 01.11.2019 включительно, поскольку при ней показания счетчиков Завьялова Л.С. не снимала.

Завьялова Л.С. в судебное заседание не явилась всвязи с нахождением на стационарном лечении, в телефонограмме, переданной в адрес суда, просила рассмотреть данное дело в ее отсутствие, с участием представителя, сообщила. с исковыми требованиями Пыкиной Т.В. не согласна, свои исковые требования поддерживает в полном объеме.

Представитель Завьяловой Л.А. по доверенности Броништова О.А. в судебном заседании с иском Пыкиной Т.В. не согласилась, встречные исковые требования своей доверительницы поддержала. Полагает, что ссылки Пыкиной Т.В. на положения ст. 687 ГК РФ являются не состоятельными, поскольку они регулируют отношения сторон по договору социального найма. Договор заключенный между Завьяловой Л.С. и Пыкиной Т.В. по своей правовой природе являлся договором коммерческого найма, при его заключении стороны определили все существенные условия договора, в том числе указали основания и сроки его расторжения в одностороннем порядке.

Основанием к расторжению с Пыкиной Т.В. в одностороннем порядке договора найма жилого помещения послужил факт существенного нарушения последней условий договора в части внесения арендной платы. Из представленной Пыкиной Т.В. переписки с Завьяловой Л.А. в WahtsApp видно, что ответчице уже 22.10.2019 было известно о намерении Завьяловой Л.А. расторгнуть с ней договор аренды всвязи с невнесением арендной платы до 05.10.2019, по сути, Пыкина Т.В. согласилась с расторжением договора, согласовала с ее доверительницей время выселения из квартиры – 20-00 часов 01.11.2019, однако, когда Завьялова Л.А. пришла к назначенному времени, отказалась добровольно покидать жилое помещение.

Объявление о сдаче квартиры в наем Завьялова Л.А. давала через сайт в интернете, сама за помощью к риелторам не обращалась, необходимость сдачи квартиры была обусловлена потребностью получения истицей денежных средств для проезда к месту лечения и проживания, никаких договоренностей о зачете в счет стоимости ремонта квартиры ежемесячного платежа за аренду жилого помещения за период с 05.10.2019 по 05.11.2019 в размере 10 000 рублей, у нее с Пыкиной Т.В. не было, поскольку Завьяловой Л.А. срочно нужны были деньги.

Пыкина Т.В. при заключении договора аренды видела состояние жилого помещения, согласилась на проживание в нем, исходя из стоимости арендной платы - 10 000 рублей в месяц, сама изъявила желание начать ремонт в квартире, так как строительные материалы для этого имелись, Завьялова Л.А. против ремонта не возражала, но по оплате услуг строителей с Пыкиной Т.В. конкретно ни о чем не договаривалась. По факту выполненных работ, Завьялова Л.А. готова была обсудить с Пыкиной Т.В. вопрос оплаты этих работ, однако, фактически, данные работы последние не выполнили и никаких денежных средств Пыкина Т.В. им не платила.

Показания счетчиков в квартире Завьялова Л.А. снята 02.11.2019, разница между этими показаниями и показаниями, зафиксированными Пыкиной Т.В. 24.10.2019 была не большой, соответствует расходу потребленных ответчицей в период проживания в квартире с 25.10.2019 по 01.11.2019 включительно коммунальных услуг за водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

Выслушав участников процесса, заслушав свидетеля ФИО8, исследовав письменные материалы данного гражданского дела, обзрев материал об отказе в возбуждении уголовного дела №, суд приходит к следующему.

В соответствии с п.2 ст. 307 ГК РФ обязательства возникают из договоров.

Согласно ст. 309 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 силу п.1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами

В соответствии с п.1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства

Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством (ст. 421 ГК РФ).

В силу ст. 423 ГК РФ договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным.

Статья 606 ГК РФ гласит, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором (ч.1 ст. 610 ГК РФ).

В соответствии со ст. 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.

Пункт 2 ст. 30 ЖК РФ гласит, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое

помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Положениями п.1 ст. 450 ГК РФ предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Пункты 1,2 ст. 450.1 ГК РФ гласят, что предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Исходя из анализа вышеперечисленных норм закона, односторонний отказ от договора (исполнения договора) допускается в случаях, когда возможность такого отказа установлена законом или договором.

Из представленных суду материалов следует, что Завьялова Л.А., на основании свидетельства о государственной регистрации права № от ДД.ММ.ГГГГ является собственником жилого помещения - двухкомнатной <адрес> общей площадью 41 кв.м., расположенной в <адрес>.

В данном жилом помещении Завьялова Л.А. по месту жительства не зарегистрирована.

05.09.2019 года Завьялова Л.А.(Наймодатель) заключила с Пыкиной Т.В. (Наниматель) договор найма жилого помещения, по условиям которого предоставила Нанимателю в пользование на возмездной основе одну из комнат двухкомнатной квартиры, находящейся по адресу : <адрес>.

Пункт 1.2 договора определял срок аренды жилого помещения с 05.09.2019 по 04.08.2020.

В силу п. 2.1 договора, плата за наем жилого помещения составляла 10 000 рублей в месяц и должна была вноситься не позднее 5 числа текущего месяца.

Пунктом 2,2.5 договора определялось, что при его подписании наниматель оплатил 20 000 рублей, 10 000 рублей из которых входили в страховой депозит.

В силу п.4.3 договора Наймодатель был вправе удержать из обеспечительного депозита необходимые суммы в следующих случаях: задержка или неуплата платежей Нанимателем, определенных договором, повреждения помещений или имущества по вине нанимателя, иные убытки, причиной или следствием которых являлось несоблюдение нанимателем обязательств по договору.

Пункт 5.2 Договора гласил, что Наймодатель может досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке с уведомлением нанимателя за три дня до расторжения договора в случаях: не внесения нанимателем платы за жилое помещение по истечении установленного срока в течение 5 дней.

В этот же день сторонами был подписан акт приема-передачи жилого помещения, без каких-либо замечаний со стороны нанимателя в отношении его состояния, составлен график-расписка о внесении и получении платы за наем жилого помещения с указанием в нем оплаты Пыкиной Т.В. 05.10.2019 обеспечительного депозита в размере 10 000 рублей и ежемесячного платежа в размере 10 000 рублей за аренду жилого помещения за период с 05.09.2019 по 04.10.2019.

Судом установлено, что Пыкина Т.В. не исполнила свои обязательства по внесению Завьяловой Л.А., до 5го числа текущего месяца ежемесячной арендной платы за жилое помещение в размере 10 000 рублей, за период с 05.10.2019 по 05.11.2019, всвязи с чем последней в адрес ответчицы 25.10.2019 была направлена телеграмма-уведомление о расторжении с ней в одностороннем порядке договора аренды жилого помещения, освобождении жилого помещения до 01.11.2019.

Факт не внесения Завьяловой Л.А. арендной платы до 05.10.2019, за период с 05.10.2019 по 05.11.2019, Пыкина Т.В. подтвердила в судебном заседании.

Факт направления Завьяловой Л.А. в адрес Пыкиной Т.В. телеграммы-уведомления подтверждается квитанцией от 25.10.2019, копией данной телеграммы, представленной Завьяловой Л.А.

Как пояснила суду Пыкина Т.В., она указанную телеграмму не получила, хотя в данный период находилась в го. Калининграде, проживала в спорном жилом помещении.

Доказательств, свидетельствующих об уважительности причин не получения Пыкиной Т.В. телеграммы, направленной по месту фактического проживания- <адрес>, последняя суду не представила.

Ссылки Пыкиной Т.В. на необходимость направления Завьяловой Л.А. телеграммы по месту ее регистрации в <адрес>, суд в данном случае не может признать обоснованными.

Пыкина Т.В. в момент направления ей телеграммы, фактически проживала в <адрес>, указаний на необходимость направления корреспонденции по адресу регистрации в <адрес>, стороны в договоре найма жилого помещения не предусматривали.

Согласно п.1 ст. 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

По смыслу п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года № 25 « О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского

кодекса Российской Федерации «юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Например, сообщение, считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия (например, договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения).

Из переписки Пыкиной Т.В. с Завьяловой Л.А., осуществленной в интернет –мессенджере «WhatsApp», предоставленной суду истицей видно, что 24.10.2019 Завьялова Л.А. потребовала от Пыкиной Т.В. освободить квартиру, на что последняя предложила направить ей уведомление, а в переписке от 29.10.2019 указывала, что «разойдется» с Завьяловой Л.А., пока не знает, куда денет вещи, но придумает. Также, из данной переписки видно, что 30.10.2019 Пыкина Т.В. просила Завьялову Л.А. взять с собой телеграмму, направленную в ее адрес, которую она не получила, договорилась с последней о встрече 01.11.2019 в 20-00 часов.

Допрошенный в судебном заседании свидетель ФИО8 подтвердил, что когда вместе с Завьяловой Л.А. прибыл в <адрес>, Пыкина Т.В. уже собрала свои вещи в коробки, с согласия последней он вынес эти коробки на лестничную клетку.

Доводы Пыкиной Т.В. о том, что она не произвела оплату ежемесячного арендного платежа за период проживания в квартире с 05.10.2019 по 05.11.2019 ввиду того, что по договоренности с Завьяловой Л.А. должна была заплатить рабочим за косметический ремонт жилого помещения, суд не может принять во внимание.

Какого-либо дополнительного соглашения к договору аренды в части изменения условий оплаты за наем жилого помещения стороны не заключали, данная договоренность является существенным изменением условий договора, соответственно, должна быть оговорена сторонами в письменном виде.

Сам же по себе факт высказывания Завьяловой Л.А. в переписке с Пыкиной Т.В. согласия на выполнение в квартире ремонтных работ, не может подтверждать наличие между сторонами договоренности о внесении изменений в договор найма жилого помещения в части оплаты ежемесячного платежа в размере 10 000 рублей.

Как отмечалось выше, п.5.2 договора найма жилого помещения от 05.09.2019 стороны определили возможность его расторжения в одностороннем порядке, с уведомлением нанимателя за три дня до расторжения договора, в случаях не внесения нанимателем платы за жилое помещение по истечении установленного срока в течение 5 дней.

Суд полагает, что расторжение Завьяловой Л.А. в одностороннем порядке с Пыкиной Т.В. договора аренды жилого помещения соответствовало условиям заключенного ими

договора, поскольку Пыкина Т.В. не исполнила свои обязательства по внесению платы за наем жилого помещения до 5го числа текущего месяца, соответственно оснований полагать, что расторжение Завьяловой Л.А. с Пыкиной Т.В. в одностороннем порядке договора аренды и выселение ее из вышеуказанного жилого помещения являлись незаконными, не имеется.

Доводы Пыкиной Т.В. о незаконности п. 5.2 договора ввиду его противоречия ст. 687 ГК РФ суд не может принять во внимание. Указанная норма регулирует отношения сторон в рамках договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования.

Договор найма жилого помещения, заключенный между Завьяловой Л.А. и Пыкиной Т.В. по своей правовой природе являлся договором коммерческого найма, следовательно, в силу ст. ст. 450,450.1 ГК РФ стороны были вправе согласовать в нем основания одностороннего расторжения договора.

Положениями ст. 15 ГК РФ предусмотрено, что 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).

Исходя из смысла ст. 15 ГК РФ лицо, обратившееся с иском о взыскании убытков, должно доказать не только факт нарушения ответчиком прав истца, но и наличие причинно- следственной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками.

В соответствии с ч.2 ст. 150 ГК РФ нематериальные блага защищаются в соответствии с настоящим Кодексом и другими законами в случаях и в порядке, ими предусмотренных, а также в тех случаях и тех пределах, в каких использование способов защиты гражданских прав (статья 12) вытекает из существа нарушенного нематериального права и характера последствий этого нарушения.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Поскольку суд пришел к выводу об отсутствии оснований для признания незаконным расторжения Завьяловой Л.А. в одностороннем порядке с Пыкиной Т.В. договора найма жилого помещения и ее выселения из жилого помещения, требования последней о взыскании с Завьяловой Л.А. в ее пользу убытков, причиненных незаконными действиями ответчицы, равно как и компенсации морального вреда, удовлетворению не подлежат.

Оснований для возврата Пыкиной Т.В. денежных средств в сумме 8000 рублей, уплаченных в счет страхового депозита, также не имеется.

Пыкина Т.В. не отрицала в судебном заседании, что не производила оплату ремонтных работ, начатых в спорном жилом помещении.

Согласно же п. 4.3 договора найма от 05.09.2019 наймодатель вправе был удержать из обеспечительного депозита необходимые суммы в случае задержки или неуплаты нанимателем платежей, определенных договором. Пыкина Т.В. проживала с указанным жилым помещением с 05.10.2019 по 01.11.2019 включительно, за данный период не произвела оплату жилищно-коммунальных платежей при том, что пользовалась таковыми, всвязи с чем, Завьялова Л.А. обоснованно удержала данные денежные средства в счет проживания последней в жилом помещении, и не оплаты ею жилищно-коммунальных услуг за период с 24.10.2019 по 01.11.2019.

Вместе с тем, оснований для удовлетворения встречного иска Завьяловой Л.А. суд также не усматривает, исходя из нижеследующего.

Как отмечалось выше, Завьялова Л.А. удержала в счет проживания Пыкиной Т.В. за период с 05.10.2019 по 01.11.2019 из страхового депозита денежные средства в размере 9000 рублей, оставшаяся сумма депозита в размере 1000 рублей была удержана Завьяловой Л.А. в счет оплаты жилищно-коммунальных услуг за период проживания Пыкиной Т.В. в вышеуказанном жилом помещении по 01.11.2019 включительно.

Снятие показаний счетчиков за пользование газом, водой и электроэнергией были произведены Завьяловой Л.А. в отсутствие Пыкиной Т.В., соответственно с достоверностью произвести расчет таковых с учетом предыдущих показаний, снятых в присутствии Пыкиной Т.В.-23.10.2019, не представляется возможным. Вместе с тем, сумма в размере 1000 рублей, без учета комиссии за оплату ЖКХ, могла соответствовать периоду проживания Пыкиной Т.В. в спорном жилом помещении (ранее за проживание в период с 05.09.2019 по 23.10.2009 Пыкина Т.В. передавала Завьяловой Л.А. показания счетчиков и денежные средства на оплату ЖКХ в размере 2005 рублей.)

Действующим законодательством предусмотрено право гражданина на обращение в суд с иском о взыскании компенсации морального вреда, в случаях причинения такового действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на другие нематериальные блага, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Требования Завьяловой Л.А. о взыскании с Пыкиной Т.В. компенсации морального вреда суд не может расценить, как причинение ей действиями ответчицы физических, нравственных страданий, поскольку они вытекают из требований имущественного характера, связанного с расторжением с ней договора найма жилого помещения, взысканием денежных средств в счет оплаты ЖКХ.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ, с Пыкиной Т.В. в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 995,80 рублей (от суммы

убытков, заявленных к взысканию: $44835,07 + 8000 = 52835,07 - 18526,82$ рублей, за которые при подачи иска Пыкина Т.В. уплатила госпошину, итого 26526,82 рубля: 800 рублей + 3% от 6566,82 = $800 + 195,80 = 995,80$ рублей)

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ :

В удовлетворении исковых требований Пыкиной Татьяне Владимировне о признании расторжения договора найма в одностороннем порядке, выселении из жилого помещения незаконными, взыскании с Завьяловой Людмилы Александровны в ее пользу убытков в размере 44 835,07 рублей, возврате денежных средств в сумме 8000,00 рублей, внесенных в счет страхового депозита, компенсации морального вреда в размере 200 000,00 рублей- отказать.

В удовлетворении встречного иска Завьяловой Людмиле Александровне о взыскании с Пыкиной Татьяны Владимировны в ее пользу задолженности по жилищно-коммунальным платежам в размере 251,44 рублей, компенсации морального вреда в размере 150 000,00 рублей- отказать.

Взыскать с Пыкиной Татьяны Владимировны в доход местного бюджета госпошину в размере 995,80 рублей.

Решение может быть обжаловано в Калининградский облсуд через Московский районный суд гор. Калининграда в течение одного месяца с момента его изготовления в окончательной форме.

Судья: Н.В. Кулакова

Мотивированное решение изготовлено 16.07.2020 года.