

КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья: Кулакова Н.В.

Дело № 2-653/2020 года

33 - 4174/2020 года

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

7 октября 2020 года

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе:

председательствующего	Крамаренко О.А.,
судей	Никифоровой Ю.С., Уосис И.А.,
при секретаре	Чика О.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пыкиной Т.В. к Завьяловой Л.А. о признании выселения из жилого помещения незаконным, признании расторжения договора в одностороннем порядке незаконным, взыскании убытков, компенсации морального вреда, встречному иску Завьяловой Л.А. к Пыкиной Т.В. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, компенсации морального вреда с апелляционными жалобами Пыкиной Т.В. и Завьяловой Л.А. на решение Московского районного суда г. Калининграда от 9 июля 2020 года.

Заслушав доклад судьи Никифоровой Ю.С., пояснения Пыкиной Т.В., поддержавшей доводы своей апелляционной жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Пыкина Т.В. обратилась в суд с указанными выше исковыми требованиями к Завьяловой Л.А. В обоснование заявленных требований указала, что 5 сентября 2019 года между ней и Завьяловой Л.А. был заключен договор найма жилого помещения по <адрес>. Данная квартира принадлежит ответчику на праве собственности. Арендная плата по договору составляла 10 000 рублей + коммунальные платежи. Срок оплаты ежемесячных платежей был установлен 5 числа каждого месяца. Срок договора определен до 4 августа 2020 года. 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, воспользовавшись услугами агента по недвижимости, заплатила последнему 5 000 рублей.

Указывала, что согласно п.5.2 договора найма, наймодатель наделен правом досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением нанимателя за 3 дня до расторжения договора. Между тем полагала такой пункт договора противоречащим положениям ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации, а досрочное расторжение договора возможным только в судебном порядке.

Однако, несмотря на указанные обстоятельства, 1 ноября 2019 года ответчик сообщила ей, что расторгает договор найма жилого помещения в одностороннем порядке, аргументировав данное решение невнесением ею арендной платы 5 октября 2019 года и, заявив о направлении ей соответствующего уведомления 25 октября 2019 года. Однако такое уведомление она не получала, что уже, по мнению Пыкиной Т.В., является нарушением условий договора и норм действующего законодательства. 1 ноября 2019 года Завьялова Л.А. в вечернее время пришла в квартиру, которую на тот период она еще занимала, и ограничила ей вход в помещение.

Также в обоснование заявленных требований Пыкина Т.В. ссылалась на отсутствие с ее стороны нарушений условий договора найма в части оплаты. Указывала, что жилое помещение, переданное ей ответчицей по договору, не соответствовало санитарным и строительным нормам, ответчиком в нем предполагалось проведение ремонта, в связи с чем был закуплен строительный материал. В этой связи при заключении договора между ней и Завьяловой Л.А. была достигнута договоренность о выполнении в квартире ремонтных работ для приведения ее в надлежащее состояние. Оплату ремонтных работ должна была произвести она, но за счет ежемесячной арендной платы. Данное условие было предложено ответчицей. Ремонтные работы в квартире были начаты во время ее проживания в жилом помещении, однако не были закончены в связи с расторжением договора, соответственно оплату данных работ она не произвела. При наличии таких договоренностей с ответчиком, полагала требование последней о внесении платы по договору 5 октября 2019 года неправомерным. Также обращала внимание на внесенный ею по договору обеспечительный платеж в сумме 10 000 рублей, которые, по ее мнению, ответчик также могла использовать в счет оплаты по договору 5 октября 2019 года, не ставя вопрос о досрочном расторжении договора. Кроме того ею были внесены на счет ответчика денежные средства в размере 2 005 рублей в качестве оплаты за коммунальные услуги,

Таким образом полагала отсутствующими с ее стороны нарушения условий договора по его оплате.

Требования о возмещении убытков Пыкина Т.В. мотивировала тем, что внесенный ею по договору обеспечительный платеж в сумме 10 000 рублей, был учтен ответчиком в качестве оплаты по договору за октябрь 2019 года, однако ее выселение из жилого помещения имело место 1 ноября 2019 года, тогда как оплата за месяц ею должно была производиться 5 ноября 2019 года. Таким образом, по ее мнению, Завьялова Л.А. неправомерно присвоила себе 1 610 рублей. Также она оплатила химчистку дивана в квартире, организовала доставку транспортной компанией личных вещей из Санкт-Петербурга, заключила договор с интернет - провайдером на подключение сети «Интернет», то есть в результате неправомерных действий Завьяловой Л.А. она понесла непредвиденные расходы. Кроме того, в связи 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 признать расторжение договора найма Завьяловой Л.А. в одностороннем порядке и ее выселение из жилого помещения

незаконными, взыскать с Завьяловой Л.А. в ее пользу убытки, причиненные незаконными действиями, в размере 44 835,07 рублей, компенсацию морального вреда в размере 200 000 рублей.

В дальнейшем Пыкина Т.В. дополнила свои исковые требования и просила взыскать с Завьяловой Л.А. убытки в размере 8 000 рублей, из уплаченных ею в счет обеспечительного платежа 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.

Завьялова Л.А. обратилась в суд с встречным иском к Пыкиной Т.В., в котором указала на те же обстоятельства заключения между сторонами договора найма жилого помещения. Настаивала на правомерности расторжения ею договора в одностороннем порядке ввиду неисполнения Пыкиной Т.В. условий об оплате такового и отсутствии каких – либо иных договоренной между ними относительно внесения оплаты за найм жилого помещения.

Указала, что на основании п.4.3 договора найма ею был удержан обеспечительный платеж в счет погашения задолженности по найму квартиры за период с 5 октября 2019 года по 2 ноября 2019 года в размере 9 000 рублей, а также задолженность по неоплаченным ответчицей коммунальным платежам в размере 1 251,44 рублей. Исходя из вышеприведенного расчета, после произведенного удержания Пыкина Т.В. имеет перед ней задолженность по неоплаченным коммунальным платежам в размере 251,44 рублей. Указанную сумму просила взыскать с Пыкиной Т.В. в ее пользу.

Также указывала, что в результате общения с Пыкиной Т.В. она получила огромный стресс и нервное потрясение. 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. Просила взыскать с Пыкиной Т.В. в ее пользу компенсацию морального вреда в размере 150 000 рублей.

Решением Московского районного суда г. Калининграда от 9 июля 2020 года исковые требования Пыкиной Т.В. и встречные исковые требования Завьяловой Л.А. оставлены без удовлетворения.

С Пыкиной Т.В. в доход местного бюджета взыскана государственная пошлина в сумме 995,80 рублей.

В апелляционной жалобе Пыкина Т.В. просит решение суда отменить и вынести новое, которым ее исковые требования удовлетворить в полном объеме. Приводит доводы о нарушении судом норм материального и процессуального права. Продолжает настаивать на том, что положения гражданского законодательства, регулирующие правоотношения по договору найма жилого помещения, предусматривают возможность расторжения договора найма только в судебном

порядке, ввиду чего пункт договора о наличии такой возможности у наймодателя полагает ничтожным.

Также указывает на отсутствие ее надлежащего уведомления со стороны наймодателя о расторжении договора найма, настаивая на доводах о том, что такое уведомление необходимо было направлять по месту ее регистрации.

Ссылаясь на нарушение норм процессуального права, указывает на то, что суд, удовлетворив ее ходатайство о допросе свидетеля, не обеспечил принудительный привод такового в судебное заседание.

Выражает несогласие с выводами суда об отсутствии между ней и наймодателем договоренностей относительно оплаты ею ремонтных работ в квартире в счет будущей оплаты аренды жилого помещения. Обращает внимание на то, что Завьялова Л.А. не отрицала, что имела намерение делать ремонт в квартире, закупила строительный материал и не возражала против производства таких работ.

Завьяловой Л.А. также подана апелляционная жалоба, в которой последняя оспаривает решение суда только в части отказа ей в удовлетворении требований о компенсации морального вреда. Указывает на наличие правовых оснований для удовлетворения иска в указанной части.

В заседание судебной коллегии не явилась Завьялова Л.А., о времени и месте рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции извещена надлежащим образом, в связи с чем суд апелляционной инстанции в соответствии с ст. 167, ст. 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) считает возможным рассмотреть дело в ее отсутствие.

Выслушав пояснения Пыкиной Т.В., проверив материалы дела, обсудив доводы жалоб, судебная коллегия не усматривает оснований для отмены или изменения решения суда.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее 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 ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, ст. 310 ГК РФ предусмотрена недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, 5 сентября 2019 года между Завьяловой Л.А., как наймодателем, и Пыкиной Т.В., как нанимателем, был заключен договор найма жилого помещения, по условиям которого собственник жилого помещения Завьялова Л.А. предоставила Пыкиной Т.В. в пользование на возмездной основе одну из комнат двухкомнатной квартиры, находящейся по <адрес>

Срок договор найма определен с 5 сентября 2019 года по 4 августа 2020 года (п. 1.2 договора). Плата за наем жилого помещения по условиям договора составила 10 000 рублей в месяц, которая должна вноситься не позднее 5 числа каждого месяца (п. 2.1 договора). В соответствии с п. 2.4 договора наниматель обязан оплачивать коммунальные платежи.

Пунктом 2.5 договора было предусмотрено, 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.

Также условиями п. 5.2 договора было предусмотрено, что наймодатель может досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением нанимателя за три дня до расторжения договора в случае 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. 5 октября 2019 года обеспечительного депозита в размере 10 000 рублей и ежемесячного платежа в размере 10 000 рублей за аренду жилого помещения за период с 5 сентября 2019 года по 4 октября 2019.

5 сентября 2019 года Пыкина Т.В. была вселена в жилое помещение.

5 октября 2019 года Пыкина Т.В. не исполнила обязательство по внесению платы за найм жилого помещения, что последней в ходе судебного разбирательства не оспаривалось.

25 октября 2019 года Завьяловой Л.А. по месту фактического проживания Пыкиной Т.В. (г. <данные изъяты>, ул. <данные изъяты> д. №, кв. №) была направлена телеграмма - уведомление о расторжении с ней в одностороннем порядке договора аренды жилого помещения и освобождении жилого помещения до 1 ноября 2019 года.

1 ноября 2019 года Пыкина Т.В. освободила жилое помещение и передала ключи от него Завьяловой Л.А.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Пыкиной Т.В. о признании ее выселения из жилого помещения незаконным, а условий договора найма, позволяющих наймодателю расторгнуть договор в одностороннем порядке в связи с невнесением нанимателем платы за наем жилого помещения, неправомерными, суд исходил из того, что действия Завьяловой Л.А. соответствовали условиям договора, положения которого не противоречат действующему гражданскому законодательству.

С такими выводами суда судебная коллегия соглашается.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами; условия договора определяются по усмотрению сторон кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

В соответствии со ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Вопреки суждениям Пыкиной Т.В. положения гл. 35 ГК РФ, регулирующие правоотношения сторон по договору найма жилого помещения, не содержат запрета возможности досрочного расторжения такого договора в одностороннем порядке нанимателем, либо наймодателем при наступлении условий, согласованных сторонами договора. В этой связи позиция Пыкиной Т.В. относительно того, что досрочное расторжение договора найма жилого помещения возможно исключительно в судебном порядке безосновательна.

Что касается ссылок Пыкиной Т.В. на положения ст. 687 ГК РФ, то таковые предусматривают возможность расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя при нарушении нанимателем условий о его оплате и также не содержат запрета на уменьшение по соглашению сторон договора срока допущенного нанимателем нарушения условий договора в указанной части, соответственно положения данной нормы материального права применяются в том случае, если стороны в договоре не предусмотрели иного срока.

Таким образом, в п. 5.2 договора стороны предусмотрели, что наймодатель вправе расторгнуть досрочно договор найма в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение по истечении установленного срока в течение 5 дней, предупредив об этом нанимателя за три дня до расторжения договора, что не противоречит ст. 687 и ст. 421 ГК РФ.

Стороны заключили договор на указанных условиях добровольно, оснований для признания недействительным пункта 5.2 договора не имеется.

Доводы апелляционной жалобы Пыкиной Т.В. о недействительности п. 5.2 договора являются ошибочными, основанными на неправильном толковании закона.

Действуя в соответствии с условиями заключенного сторонами договора, Завьялова Л.А., не получив от Пыкиной Т.В. в предусмотренный договором срок оплаты за проживание, и, уведомив последнюю о расторжении договора за три дня, была вправе требовать от Пыкиной Т.В. освобождения жилого помещения.

Доводы Пыкиной Т.В. об отсутствии с ее стороны нарушений условий договора в части его оплаты, обоснованно были отклонены судом как несостоятельные, притом, что факт невнесения наймодателю платы за проживание в жилом помещении за период с 5 октября 2019 года по 5 ноября 2019 года Пыкиной Т.В. не оспаривался.

Ссылки Пыкиной Т.В. на достигнутые между ней и Завьяловой Л.А. договоренности относительно проведения ею в жилом помещении ремонтных работ и зачете такой оплаты в счет исполнения обязательств по договору за текущий месяц, своего подтверждения в ходе судебного разбирательства не нашли. А сам по себе факт того, что такие ремонтные работы в жилом помещении проводились, в том числе и с использованием строительных материалов, приобретенных ранее Завьяловой Л.А., вопреки доводам Пыкиной Т.В., наличие таких договоренностей не подтверждает.

Что касается ссылок Пыкиной Т.А. на внесение ею обеспечительного платежа по договору в сумме 10 000 рублей, за счет которого наймодетель мог покрыть оплату за наем жилого помещения за период с 5 октября 2019 года по 5 ноября 2019 года, то такие также могут явиться основанием для выводов об отсутствии со стороны нанимателя нарушений условий договора в части его оплаты.

Правомерно не согласился суд и с доводами Пыкиной Т.В. об отсутствии ее надлежащего уведомления о досрочном расторжении договор найма.

Материалами дела подтверждается, что 25 октября 2019 года Завьялова Л.А. уведомила Пыкину Т.В. о расторжении договора с 1 ноября 2019 года, направив по месту проживания последней телеграмму соответствующего содержания. Позиция Пыкиной Т.В. о необходимости направления такого уведомления по месту ее регистрации в г. <данные изъяты>, безосновательна, поскольку местом фактического проживания последней в спорный период являлось спорное жилое помещение, что самой Пыкиной Т.В. в суде первой инстанции не оспаривалось.

Более того, из представленной в материалы дела переписки сторон в мессенджере бесспорно следует, что требование об освобождении жилого помещения было предъявлено Пыкиной Т.В. уже 24 октября 2019 года и дата освобождения жилого помещения 1 ноября 2019 года была согласована сторонами.

Таким образом, установив указанные обстоятельства, суд пришел к обоснованному выводу о том, что расторжение Завьяловой Л.А. в одностороннем порядке с Пыкиной Т.В. договора найма жилого помещения соответствовало условиям заключенного ими договора, соответственно правовых оснований для удовлетворения требований Пыкиной Т.В. в части признания неправомерными действий Завьяловой Л.А. по расторжению договора и ее выселению из жилого помещения незаконными, не имеется.

Каких – либо доказательств того, что 1 ноября 2019 года при выселении Пыкиной Т.В. из жилого помещения со стороны Завьяловой Л.А. имели место неправомерные действия в отношении Пыкиной Т.В. или ее имущества, в материалах дела также не имеется.

Напротив, допрошенный судом свидетель ФИО1., в присутствии которого Пыкина Т.В. освобождала жилое помещение, пояснил, что в момент освобождения квартиры вещи Пыкиной Т.В. были собраны и он с согласия последней помогал ей выносить коробки на лестничную клетку.

То обстоятельство, что 4 ноября 2019 года Пыкина Т.В. обратилась в полицию с заявлением о нарушении ее прав со стороны Завьяловой Л.А., таким доказательством также признано быть не может, так как в ходе проведенной проверки нарушения прав Пыкиной Т.В. сотрудниками полиции установлено не было.

При таком положении, у суда отсутствовали правовые основания и для удовлетворения требований Пыкиной Т.В. о компенсации ей морального вреда.

Что касается требований Пыкиной Т.В. о возмещении ей понесенных убытков, связанных с переездом в жилое помещение, проживанием в нем и выселением, то таковые также правомерно были судом отклонены, поскольку в ходе судебного разбирательства не нашел свое подтверждение факт наличия причинной связи между заявленными Пыкиной Т.В. к взысканию убытками и неправомерными действиями Завьяловой Л.А.

Требования Пыкиной Т.В. о взыскании с Заявьяловой Л.А. 8 000 рублей как неосновательного обогащения за счет произведенного в ее жилом помещении ремонта, судом также обоснованно отклонены, так как сама Пыкина Т.В. в ходе судебного разбирательства подтвердила отсутствие с ее стороны оплаты таких ремонтных работ.

Не имелось у суда оснований и для взыскания с Заявьяловой Л.А. в пользу Пыкиной Т.В. денежных сумм, внесенных ею по договору в качестве обеспечительного платежа, поскольку в соответствии с условиями договора найма указанная денежная сумма была зачтена наймодателем в счет оплаты по договору найма и коммунальных платежей за период проживания Пыкиной Т.В. в жилом помещении.

Довод жалобы о не обеспечении судом явки свидетелей признается судебной коллегией несостоятельной, так как Гражданским процессуальным законодательством, в частности ст. 113 ГПК РФ, предусмотрена обязанность суда по своевременному извещению лиц, участвующих в деле, а также свидетелей судебной повесткой с уведомлением о вручении. То обстоятельство, что свидетели, в установленном порядке извещенные судом о времени и месте судебного заседания, в суд не явились, дает суду лишь право, а не обязанность в случае признания причин их неявки неуважительными подвергнуть их штрафу, а при неявке в судебное заседание без уважительных причин по вторичному вызову - принудительному приводу (ч. 2 ст. 168 ГПК РФ), и не свидетельствует о ненадлежащем исполнении судом своих обязанностей.

В названной связи неявка свидетелей в судебное заседание не может быть поставлена в вину суда.

В то же время, добросовестно пользуясь процессуальными правами, Пыкина Т.В. не была лишена права обеспечить явку свидетелей в судебное заседание, поскольку показаниями данных свидетелей должны были быть подтверждены именно ее доводы. Таким образом, в контексте ст. 56 ГПК РФ процессуальные права Пыкиной Т.В. нарушенными не являются.

Не усматривает судебная коллегия оснований для отмены или изменения решения суда и по доводам апелляционной жалобы Завьяловой Л.А. в виду отсутствия в материалах дела бесспорных доказательств нарушения действиями Пыкиной Т.В. ее личных неимущественных прав, причинения ей физических и нравственных страданий, что является обязательным в силу положений ст. 151 ГК РФ. Само по себе то обстоятельство, что между сторонами имел место конфликт относительно исполнения условий договора найма, достаточным основанием для привлечения сторон к гражданско – правовой ответственности в виде компенсации морального вреда явиться не может.

При таких обстоятельствах судебная коллегия находит решение суда законным и обоснованным.

Доводы апелляционных жалоб не опровергают правильность выводов суда первой инстанции, с которыми согласилась судебная коллегия, в связи с чем, не могут служить основанием к отмене постановленного по делу решения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 199, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Московского районного суда г. Калининграда от 9 июля 2020 года оставить без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: