

ТРЕТИЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№ 88-3234/2021

№ 2-653/2020

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Санкт-Петербург

22 марта 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего Белинской С.В.,

судей Шкарупиной С.А., Уланова К.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-653/2020 по исковому заявлению Пыкиной Т. В. к Завьяловой Л. А. о признании выселения из жилого помещения незаконным, о 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,

по кассационной жалобе Пыкиной Т. В. на решение Московского районного суда города Калининграда от 09 июля 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 07 октября 2020 года.

Заслушав доклад судьи Третьего кассационного суда общей юрисдикции Шкарупиной С.А., судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции

установила:

Пыкина Т.В. обратилась в суд с иском к Завьяловой Л.А. о признании выселения из жилого помещения незаконным, признании расторжения договора в одностороннем порядке незаконным, взыскании убытков в сумме 44 835,07 рублей, компенсации морального вреда в размере 200 000 рублей.

В обоснование заявленных требований истец указала, что 05 сентября 2019 года между ней и Завьяловой Л.А. заключен договор найма жилого помещения по <адрес>, по условиям которого она передала Завьяловой Л.А. 10 000 рублей в счет оплаты первого месяца проживания и 10 000 рублей в качестве страхового депозита. Однако 01 ноября 2019 года ответчик уведомила её о досрочном расторжении договора найма жилого помещения в одностороннем порядке, аргументировав данное решение невнесением ею арендной платы 05 октября 2019 года, и заявив о направлении ей соответствующего уведомления 25 октября 2019 года.

Не соглашаясь с такими действиями ответчика полагала, что пункт 5.2 договора найма о праве наймодателя досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением нанимателя за 3 дня до расторжения договора противоречит положениям статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации, и ссылалась на то, что уведомление о расторжении договора она не получала, условий договора найма в части оплаты не нарушала, ею осуществлялись ремонтные работы в жилом помещении по договоренности с ответчиком в счет ежемесячной арендной платы.

С учетом изложенного, указав также на то, что она при оформлении договора найма воспользовалась услугами агента по недвижимости, внесенный ею по договору обеспечительный платеж в сумме 10 000 рублей учтен ответчиком в качестве оплаты по договору за октябрь 2019 года, тогда как ее выселение из жилого помещения имело место 01 ноября 2019 года, она понесла непредвиденные расходы на химчистку дивана в квартире, доставку транспортной компанией личных вещей из Санкт-Петербурга, заключила договор с интернет-провайдером на подключение сети «Интернет», и в связи с незапланированным выселением была вынуждена заключить договор хранения личных вещей на время поиска иного жилого помещения, арендовала машину на сутки, полагала, что возникшие убытки в сумме 44 835,07 рублей подлежат возмещению за счет ответчика.

В ходе судебного разбирательства 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, указав на то, что данная сумма соответствует стоимости ремонтных работ, которые относятся к неотделимым улучшениям жилого помещения.

Не соглашаясь с такими исковыми требованиями, ответчик Завьялова Л.А. обратилась в суд со встречным иском к Пыкиной Т.В. о взыскании задолженности по неоплаченным коммунальным платежам в размере 251,44 рублей.

В обоснование заявленных требований ответчик-истец указала, что по условиям договора она была вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке ввиду неисполнения Пыкиной Т.В. условий об оплате за найм жилого помещения. На основании пункта 4.3 договора найма при расторжении договора она удержала обеспечительный платеж в счет погашения задолженности по найму квартиры за период с 05 октября 2019 года по 02 ноября 2019 года в размере 9 000 рублей, а также задолженность по неоплаченным коммунальным платежам в размере 1 251,44 рублей, при этом осталась задолженность по неоплаченным коммунальным платежам в размере 251,44 рублей.

Кроме того, сославшись на то, что 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, полагала, что Пыкина Т.В. обязана возместить ей причиненный моральный вред в размере 150 000 рублей.

Решением Московского районного суда г. Калининграда от 09 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.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 07 октября 2020 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционные жалобы сторон – без удовлетворения.

В кассационной жалобе Пыкиной Т.В. ставится вопрос об отмене судебных постановлений и разрешении вопроса по существу. В доводах жалобы заявитель, ссылаясь на нарушение её права на судебную защиту, и настаивая на обоснованности заявленных ею исковых требований, указывает на нарушение судами принципа состязательности и равноправия сторон, которое выразилось в необеспечении явки в судебное заседание свидетеля и предпочтении доказательств, представленных ответчиком.

Лица, участвующие в деле, извещенные о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явились. Информация о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы заблаговременно размещена на официальном сайте Третьего кассационного суда общей юрисдикции.

На основании части 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Третьего кассационного суда общей юрисдикции признала возможным рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Поскольку судебные постановления обжалуются истцом-ответчиком Пыкиной Т.В. только в части отказа в удовлетворении заявленных ею исковых требований, то судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции проверила законность и обоснованность судебных актов судов первой и апелляционной инстанций в пределах доводов, изложенных в кассационной жалобе.

В соответствии со статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо

неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (часть 1).

Неправильным применением норм материального права является:

- неприменение закона, подлежащего применению;
- применение закона, не подлежащего применению;
- неправильное истолкование закона (часть 2).

Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для отмены или изменения судебных постановлений, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильных судебных постановлений (часть 3).

Нарушений, влекущих отмену или изменение судебных постановлений в кассационном порядке, по данному делу судами первой и апелляционной инстанций допущено не было.

При рассмотрении возникшего спора судами установлено, что 05 сентября 2019 года между Завьяловой Л.А. как наймодателем и Пыкиной Т.В. как нанимателем 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 05 сентября 2019 года по 04 августа 2020 года (пункт 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 (пункт 2.1 договора). В соответствии с пунктом 2.4 договора наниматель обязан оплачивать коммунальные платежи.

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

В силу пункта 4.3 договора наймодатель 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 пункта 5.2 договора 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. 05 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 05 сентября 2019 года по 04 октября 2019 года.

05 сентября 2019 года Пыкина Т.В. вселена в указанное жилое помещение.

05 октября 2019 года Пыкина Т.В. не исполнила обязательство по внесению платы за найм жилого помещения.

25 октября 2019 года Завьяловой Л.А. по месту фактического проживания Пыкиной Т.В. направлена телеграмма - уведомление о расторжении с ней в одностороннем порядке договора аренды жилого помещения и освобождении жилого помещения до 01 ноября 2019 года.

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

Разрешая настоящий спор и отказывая в удовлетворении требований Пыкиной Т.В. о признании ее выселения из жилого помещения незаконным, а условия договора найма, позволяющие наймодателю расторгнуть договор в одностороннем порядке в связи с невнесением нанимателем платы за наем жилого помещения, неправомерными, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 307, 309, 310, 420, 423, 450, 450.1, 606, 671 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что заключенный между сторонами договора найма жилого помещения по своей правовой природе являлся договором коммерческого найма, в связи с чем стороны вправе были согласовать основания и порядок одностороннего расторжения договора, а также того, что оспариваемые действия Завьяловой Л.А. соответствовали условиям договора, положения которого не противоречат действующему гражданскому законодательству.

Исследовав и оценив в совокупности по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства по делу и имеющиеся в деле доказательства, суд первой инстанции счел доказанным факт неисполнения Пыкиной Т.В. своих обязательств по внесению наймодателю 5-го числа текущего месяца ежемесячной арендной платы за жилое помещение за период с 05 октября 2019 года по 05 ноября 2019 года, и соблюдение Заявьяловой Л.А. предусмотренного договором порядка и сроков уведомления нанимателя о досрочном расторжении договора в одностороннем порядке и необходимости освобождения жилого помещения.

При этом судом отклонены как несостоятельные ссылки Пыкиной Т.В. на наличие между сторонами договоренности относительно проведения ею в жилом помещении ремонтных работ и зачете такой оплаты в счет исполнения обязательств по договору за текущий месяц.

Разрешая требования Пыкиной Т.В. о взыскании убытков, компенсации морального вреда, суд первой инстанции, исследовав и оценив в совокупности по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства по делу и имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьями 15, 150, 151 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание наличие

законных оснований для расторжения Завьяловой Л.А. в одностороннем порядке с Пыкиной Т.В. договора найма жилого помещения и её выселения из занимаемого жилого помещения, а также наличие непогашенной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за период проживания по 01 ноября 2019 года включительно, пришел к выводу об отсутствии оснований для возмещения последней заявленных в иске убытков, компенсации морального вреда и возврата уплаченных в счет страхового депозита денежных средств.

С такими выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием согласился суд апелляционной инстанции, который с учетом доводов апелляционной жалобы Пыкиной Т.В., указал, что в соответствии с правовым регулированием применительно к спорным правоотношениям Завьялова Л.А., действуя в соответствии с условиями заключенного сторонами договора, и не получив от Пыкиной Т.В. в предусмотренный договором срок оплаты за проживание, была вправе, уведомив последнюю о расторжении договора за три дня, требовать от нанимателя освобождения жилого помещения.

Внесение Пыкиной Т.В. обеспечительного платежа по договору в сумме 10 000 рублей, за счет которого наймодетель мог покрыть оплату за наем жилого помещения за период с 05 октября 2019 года по 05 ноября 2019 года, не могут явиться основанием для выводов об отсутствии со стороны нанимателя нарушений условий договора в части его оплаты.

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции находит обжалуемые судебные акты законными, поскольку выводы, изложенные в них, соответствуют установленным судами фактическим обстоятельствам дела, а нарушения или неправильного применения норм материального или процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильных судебных постановлений, не допущено.

Мотивы, по которым суды первой и апелляционной инстанций пришли к своим выводам, подробно приведены в обжалуемых судебных постановлениях и в дополнительной аргументации не нуждаются.

Приведенные в кассационной жалобе доводы проверены в полном объеме и признаются судебной коллегией по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции необоснованными, так как своего правового и документального обоснования в материалах дела не нашли, выводов судов не опровергли.

Все доводы и доказательства, приводимые Пыкиной Т.В. в обоснование своей позиции по делу, в том числе о недействительности пункта 5.2 договора найма, об отсутствии надлежащего уведомления о досрочном расторжении договор найма, оценены судами обеих инстанций, обжалуемые судебные акты в соответствии с требованиями части 4 статьи 198, пунктов 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации содержат ссылки на нормы права, регулирующие спорное правоотношение, установленные судами обстоятельства и мотивы, по которым суды отдали предпочтение одним доказательствам перед другими.

Оценка представленных в материалы дела доказательств произведена судами в соответствии с требованиями статей 56, 59, 60, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении настоящего спора нарушений принципов состязательности и равноправия сторон судами первой и апелляционной инстанций не допущено. Суды обеих инстанций дали исчерпывающую оценку тому объему доказательств, который был представлен сторонами на момент разрешения заявления по существу.

Доводы Пыкиной Т.В. о том, что судом первой инстанции не была обеспечена явка свидетелей, являлись предметом исследования суда апелляционной инстанции, в обжалуемом судебном акте получили полную всестороннюю оценку, основания не согласиться с которой у кассационного суда отсутствуют.

По существу доводы кассационной жалобы полностью повторяют позицию Пыкиной Т.В., заявленную в суде первой инстанции и поддержанную в апелляционной жалобе, были предметом подробного изучения и оценки судов первой и апелляционной инстанций, в целом они направлены на переоценку установленных обстоятельств и представленных доказательств на основе иного понимания норм права, а потому основанием к отмене судебных постановлений являться не могут, поскольку в соответствии с частью 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Каких-либо процессуальных нарушений, которые могли бы служить основанием для кассационного пересмотра вступивших в силу и правильных по существу судебных постановлений, по материалам дела и доводам кассационной жалобы не установлено.

С учетом изложенного предусмотренных статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных постановлений по доводам кассационной жалобы Пыкиной Т.В. Кассационная жалоба, рассмотренная в пределах заявленных в ней доводов, удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

решение Московского районного суда города Калининграда от 09 июля 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 07 октября 2020 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Пыкиной Т.В. – без удовлетворения.

Председательствующий