

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 18 марта 2014 г. по делу N 33-4327

Ф/судья Васильев А.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда
составе председательствующего Расторгуевой Н.С.
судей Кирсановой В.А., Малыхиной Н.В.
с участием прокурора Семеновы И.В.
при секретаре П.

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Малыхиной Н.В.
дело по апелляционной жалобе М.Е. на решение Кунцевского районного суда
г. Москвы от 24 октября 2013 г., в редакции определения Кунцевского районного
суда г. Москвы от 25 ноября 2013 г., которым постановлено: ***

установила:

Истец З. обратилась в суд с иском к ответчикам М.Е., М.Д. о расторжении договора найма жилого помещения, о выселении и взыскании денежных средств, ссылаясь в обоснование заявленных требований на то, что *** между сторонами был заключен договор найма жилого помещения на отдельную однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: ***, сроком до ***, однако наниматель М.Е. и проживающий с ней М.Д. нарушили свои обязательства по договору по оплате за наем, предусмотренные *** договора, а именно, произвели оплату за ***, в нарушение срока оплаты по договору до *** числа текущего месяца ***. с просрочкой платежа в *** дней и не в полном размере, а только ***, а доплата за *** была произведена ответчиками только *** в размере ***, с просрочкой платежа в *** дня. Оплата за *** была внесена только *** с просрочкой платежа в *** дней в размере ***, т.е. на *** меньше, чем было установлено по условиям договора. В связи с нарушением ответчиками условий договора найма, истец просила его расторгнуть, и с учетом уточнения исковых требований, взыскать с ответчиков солидарно сумму задолженности по оплате найма жилого помещения за период ***, задолженность по оплате за электроэнергию в размере ***, в том числе, *** - сумму основного долга за наем, сумму процентов за пользование чужими денежными средствами в размере *** задолженность по оплате за потребленную электроэнергию в размере ***, взыскать с ответчиков расходы по оплате госпошлины в размере *** и расходы по оплате юридической помощи в размере *** и выселить ответчиков из спорного жилого помещения.

Истец в суде уточненные исковые требования поддержала и просила их удовлетворить.

Ответчики в суд не явились, извещались судом надлежащим образом, представили письменные возражения на иск, в которых просили в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме, в связи с чем, суд счел возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Судом было постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просит М.Е. как незаконного.

До рассмотрения дела по существу, Кунцевский межрайонный прокурор г. Москвы отказался от апелляционного представления на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 24 октября 2013 г.

Проверив материалы дела, обсудив неявку ответчиков М.Е., М.Д., в заседание судебной коллегии, которые были извещены надлежащим образом о рассмотрении дела в апелляционной инстанции, и не представили сведений об уважительности причин своей неявки в суд, ходатайств об отложении дела слушанием не заявляли, судебная коллегия приходит к выводу о рассмотрении апелляционной жалобы в их отсутствие.

КонсультантПлюс: примечание.

В тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеются в виду статьи 304, 309, 310, 395, 450, 671, 681, 687 Гражданского кодекса РФ, а не Гражданского процессуального кодекса РФ.

Выслушав объяснения З., заключение прокурора, полагавшего оставить решение суда без изменения, а апелляционную жалобу М.Е. без удовлетворения, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда, постановлено в соответствии с фактическими обстоятельствами и материалами дела, в соответствии с требованиями [ст. ст. 304, 309, 310, 395, 450, 671, 681, 687, ст. ст. 98, 100](#) ГПК РФ, и отмене не подлежит, по следующим основаниям.

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.

Как было установлено судом первой инстанции, *** между сторонами был заключен договор найма жилого помещения на отдельную однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: ***, которая на праве собственности принадлежит истице, со сроком действия договора до ***.

Согласно *** договора найма, плата за наем была установлена по соглашению сторон в размере ***, которая в силу *** договора производится за *** месяц вперед, не позднее *** числа каждого месяца.

В соответствии со [ст. 309, 310](#) 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно [ст. 450](#) ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по требованию одной из сторон по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что

она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со [ст. 687](#) ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях невнесения нанимателем платы за жилое помещение при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

В соответствии со [ст. 681](#) ГК РФ текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Разрешая заявленные требования о расторжении договора найма от ***, заключенного между З. и М.Е., суд исходил из того, что ответчик М.Е. ненадлежащим образом исполняла принятые на себя обязательства по своевременной оплате за наем спорного жилого помещения, а именно, за *** внесла плату в размере ***, с просрочкой платежа в *** дней и не в полной сумме, а *** была внесена оплата за ***. в размере *** с просрочкой платежа ***, в связи с чем, суд обоснованно расторг данный договор найма, поскольку ответчиками существенно были нарушены условия договора.

В силу [ст. 56](#) 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.

Проверив доводы ответчиков, содержащиеся в письменном отзыве на иск, о том, что суммы недоплат по устной договоренности с наймодателем была компенсацией за причиненные неудобства в связи с невозможностью произвести регистрацию ответчиков по месту фактического проживания, а также компенсацией за произведенный ответчиками косметический ремонт помещения, суд обоснованно не принял их во внимание, поскольку достоверных доказательств о достижении соглашения между сторонами по компенсации ответчикам неудобств, связанных с невозможностью осуществить их регистрацию по месту фактического проживания, в суд не было представлено, а истец в судебном заседании отрицал указанные устные договоренности.

При этом, суд правомерно признал несостоятельными доводы ответчиков о невозможности встретиться с наймодателем с целью урегулирования финансовых вопросов, так как ответчики не представили достоверных доказательств уклонения истца от получения денежных средств за наем помещения. Направленная в адрес ответчиков претензия истца об оплате задолженности по найму жилого помещения была оставлена без ответа.

Судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции пришел также к обоснованному выводу о выселении ответчиков из жилого помещения в виде отдельной однокомнатной квартиры по адресу, ***.

В связи с тем, что ответчики не опровергли расчеты истца о наличии задолженности по оплате за наем жилого помещения, то суд первой инстанции правомерно взыскал с ответчиков проценты за пользование чужими денежными средствами на основании [ст. 395](#) ГК РФ в размере ***, а также задолженность по оплате за пользование электроэнергией в размере ***.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд первой инстанции, на основании положений [ст. ст. 88, 98](#) ГПК РФ, правомерно взыскал с ответчиков

расходы понесенные истцом на оплату государственной пошлины в размере ***, а также в порядке [ст. 100](#) ГПК РФ, с учетом принципа разумности и справедливости, взыскал с ответчиков понесенные истцом расходы по оплате услуг представителя в размере ***, признав указанную сумму разумной и соразмерной участию в деле представителя.

Судебная коллегия соглашается с взысканными судом первой инстанции денежными суммами и с выводами суда, изложенными в решении, так как они основаны на установленных обстоятельствах дела, полном и всестороннем исследовании собранных по делу доказательств и нормах материального и процессуального права, в связи с чем, решение суда отмене не подлежит.

Доводы апелляционной жалобы М.Е. о том, что суд не учел, что на момент подачи иска в суд *** наличие задолженности по платежам у ответчиков не было, и о том, что ответчики не получали письменную претензию истца, не влекут отмену решения, поскольку письменных доказательств подтверждающих данные выводы ответчиками не было в суд представлено, тогда как согласно [ч. 1 ст. 56](#) 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.

Довод о том, что суд не принял во внимание, обстоятельства того, что стороны согласовали сроки и меньшую сумму оплаты, которая являлась компенсацией за представленные ответчикам неудобства со стороны истца, не подтверждается материалами дела, а потому не может быть принят во внимание судебной коллегией.

Довод жалобы о том, что суд необоснованно признал произведенный ответчиками ремонт в спорной квартире текущим, не является основанием к отмене решения суда, так как устная договоренность о том, что стоимость произведенного ремонта в квартире ответчиками подлежит зачету из суммы оплаты платежей за квартиру, не подтверждается письменными доказательствами по делу, и кроме того, истец данный факт в суде отрицала.

Довод апелляционной жалобы о том, что суд в нарушение требований закона не удовлетворил ходатайство о предоставлении ответчикам времени для подготовки встречного искового заявления, также не может служить основанием к отмене решения суда, так как из материалов дела усматривается, что дело находилось в производстве суда первой инстанции *** и ответчики имели время для подачи встречного иска в суд. Кроме того, они не лишены права подать исковое заявление к истцу в рамках самостоятельных требований в отдельном судебном производстве.

Доводы жалобы о том, что судом первой инстанции были нарушены нормы процессуального права, и дело незаконно было рассмотрено судом в отсутствие ответчиков, которые не присутствовали ни в одном судебном заседании, а также о том, что суд необоснованно не учел то, что ответчики просили в письменном ходатайстве дело слушанием отложить с *** по уважительной причине, в связи с болезнью М.Е., также не влекут отмену решения суда, так как в силу [ч. 1 ст. 167](#) ГПК РФ, лица, участвующие в деле, обязаны известить суд не только о причинах своей неявки, но и представить доказательства уважительности этих причин. Из письменного ходатайства ответчиков усматривается, что ответчики были извещены о рассмотрении дела в суде на ***, письменных доказательств уважительности

причин своей неявки в суд на *** ответчики к ходатайству об отложении дела слушанием не приложили (***). При таких обстоятельствах, судебная коллегия полагает, что у суда имелись основания для рассмотрения дела в отсутствие ответчиков, и судом первой инстанции не были нарушены нормы процессуального права.

Другие доводы апелляционной жалобы, не содержат каких-либо новых обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда первой инстанции или опровергали выводы судебного решения, аналогичны возражениям ответчиков по иску, направлены на иную оценку собранных по делу доказательств и выводы суда и не влияют на правильность принятого судом решения, в связи с чем, не могут служить основанием к его отмене.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции были исследованы все значимые по делу обстоятельства и им была дана надлежащая правовая оценка, нормы материального и процессуального права применены судом правильно, в связи с чем, решение суда является законным и обоснованным, и отмене не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. ст. 328, 329](#) ГПК РФ, судебная коллегия,

определила:

Решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 24 октября 2013 г., в редакции определения Кунцевского районного суда г. Москвы от 25 ноября 2013 г., оставить без изменения, апелляционную жалобу М.Е. без удовлетворения.

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 16 января 2014 г. по делу N 33-1060/14

судья суда первой инстанции Данилина Е.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе

председательствующего Чубаровой Н.В.,

судей Куприенко С.Г., Олюниной М.В.,

при секретаре Ш.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Олюниной М.В.

гражданское дело по апелляционной жалобе У., на решение Бутырского районного суда города Москвы от 24 октября 2013 года по иску Б. к У. о взыскании задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и по иску У. к Б. о взыскании денежных средств по договору найма жилого помещения и убытков,

которым исковые требования Б. удовлетворены частично, удовлетворении исковых требований У. отказано,

установила:

Истец Б. обратился с иском к У. о расторжении договора найма жилого помещения, взыскании задолженности по внесению платы за наем жилого помещения, в котором (после уточнения исковых требований) просил взыскать с ответчика денежные средства в размере **** руб. в счет оплаты за наем жилого помещения за июль и август 2013 года, расходы на оплату услуг представителя в размере **** руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере **** руб.

Требования мотивированы тем, что он, являясь собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, **** сентября 2012 года, заключил с ответчиком договор найма жилого помещения, по условиям которого, плата за наем составляет **** руб. в месяц. Согласно акту приема-передачи жилого помещения от 15.09.2012 истец передал, а У. приняла жилое помещение с имуществом и оборудованием, перечисленном в акте, в котором также были указаны батареи центрального отопления в количестве трех штук (новые). Однако в настоящее время в квартире истца отсутствуют батареи центрального отопления. Кроме того, У. оплату за проживание за июль и август 2013 год отказалась внести.

У. обратилась с иском в суд к Б. о взыскании денежных средств по договору найма жилого помещения и убытков, в котором (после уточнения исковых требований) просила взыскать с Б. сумму переплаты за наем жилого помещения за период с сентября 2012 года по апрель 2013 года в размере **** руб., расходы, потраченные на устранение недоделок в квартире, в размере **** руб., расходы на оказание юридических услуг в размере **** руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере **** руб.

Требования мотивированы тем, что Б. передал в наем квартиру с недостатками и недоделками, одним из которых являлось отсутствие батарей центрального отопления, что стало причиной низкой температуры в квартире. 08.12.2012 У. направила в адрес Б. претензионное письмо с просьбой устранить недостатки в течение 7 календарных дней, с момента получения претензии. Она была вынуждена обратиться в ООО "ГорУправДом" с заявлением о проведении замера температуры воздуха в квартире. Согласно заключению комиссии, причиной низкой температуры воздуха в квартире, не соответствующей ГОСТ 30494-96, явилось отсутствие системы отопления в комнате. По этой причине У. проживала на кухне, при этом вносила ежемесячно плату за проживание, тогда как условия, в которых она проживала в однокомнатной квартире, идентичны условиям проживания в комнате, стоимость аренды которой в г. Москве составляет **** руб. Следовательно, она переплачивала ежемесячно **** руб., общая сумма которой за период с сентября 2012 года по апрель 2013 года включительно составила **** руб.

Определением Бутырского районного суда города Москвы от 22 августа 2013 года гражданские дела иску Б. к У. о взыскании задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и по иску У. к Б. о взыскании денежных средств по договору найма жилого помещения и убытков объединены в одно производство.

Представитель Б. в судебное заседание суда первой инстанции явился, исковые требования поддержал в полном объеме, исковые требования У. не признал.

Представитель У. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения требований Б., исковые требования У. поддержал.

Судом постановлено: исковые требования Б. к У. о взыскании задолженности по внесению платы за наем жилого помещения удовлетворить.

Взыскать с У. в пользу Б. задолженность по внесению платы за наем жилого помещения в размере **** руб., расходы, связанные с уплатой государственной пошлины, в размере **** руб.

В удовлетворении исковых требований У. к Б. о взыскании денежных средств по договору найма жилого помещения и убытков - отказать.

В апелляционной жалобе У. ставится вопрос об отмене решения.

В заседание судебной коллегии У. не явилась, направила своего представителя по доверенности М., который доводы апелляционной жалобы поддержал. Также в судебное заседание судебной коллегии явился представитель Б. по доверенности К., который возражал против удовлетворения апелляционной жалобы. Таким образом, судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие Б. и У., учитывая положения ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав явившихся лиц, участвующих в деле, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему выводу.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Б., является собственником однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ****.

15.09.2012 между сторонами заключен договор найма жилого помещения на период с 17 сентября 2012 года по 16 августа 2013 года включительно, расположенного по адресу: ****, по условиям которого Б. передает У. указанное жилое помещение, состоящее из одной комнаты во временное возмездное владение и пользования для проживания, с ежемесячной платой за наем жилого помещения в размере **** руб., оплата производится месяцем вперед не позднее 17 числа текущего месяца.

В соответствии с п. 6 договора найма жилого помещения, У. передала Б. страховой депозит в обеспечении оплаты задолженности за электроэнергию, а также в обеспечение сохранности переданного У. имущества в размере **** руб.

Согласно п. 1.3 договора найма жилого помещения, наймодатель передает жилое помещение (далее объект) нанимателю с имуществом, указанным в акте приема-передачи объекта.

Исходя из акта приема-передачи от 15.09.2012 следует, что Б. передал, а У. приняла жилое помещение с имуществом, и оборудованием, в числе которого указаны батареи центрального отопления в количестве 3 штук (новые); у У. к Б. по передаваемому объекту претензий не имеется.

08.12.2012 У. направила в адрес Б., претензионное письмо с просьбой устранить недостатки и недостатки, которые были выявлены У. в процессе проживания в квартире, а именно уставить радиаторы в комнате, поскольку исходя из акта от 13.12.2012 при проведении замеров температуры воздуха, комиссией домоуправляющей компании ООО "ГорУправДом" установлено, что температура воздуха в квартире составила на 6 град. С ниже предельно допустимой температуры (18 град. С) и на 8 - 10 град. С ниже оптимальной температуры (20 - 22 С), по причине отсутствия приборов отопления в комнате.

В подтверждение того, что истец устанавливал батареи в квартире, истцом представлен договор подряда от 17.06.2012, согласно которому в квартире истца ИП Ф. выполнил работы по комплектации и установки батарей отопления в количестве 3 штук.

В соответствии с п. п. 3.1.3 и 3.1.4 договора найма жилого помещения, наниматель обязан содержать жилое помещение в чистоте и порядке, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии; бережно относиться к имуществу наймодателя, находящееся в жилом помещении.

В связи с нарушениями вышеназванных пунктов договора 31.05.2013 Б. направил письмо У., в котором просил в добровольном порядке возместить причиненный ему материальный ущерб в размере **** руб., в счет компенсации за радиаторы системы центрального отопления и расходов по их установки, запуска.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В соответствии с ч. 1 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.

Согласно ст. 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии; своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В силу ст. 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя иск Б., суд руководствовался тем, что в материалах дела имеется акт о расторжении договора найма жилого помещения от 27.08.2013, в соответствии с которым, заключенный между сторонами договор считается расторгнутым с момента подписания акта. В данном акте о расторжении договора найма указано, что жилое помещение освобождено ответчиком 27.08.2013, то есть в день расторжения договора найма жилого помещения.

Также суд первой инстанции учел ненадлежащее исполнение У. своих обязательств перед истцом по договору найма жилого помещения и взыскал с У. задолженность по внесению платы за наем жилого помещения за июль и август 2013 года в размере **** руб.

Данные выводы суда мотивированы, подтверждаются имеющимися в материалах дела доказательствами и оснований для признания их незаконными по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Довод апелляционной жалобы о том, что жилое помещение У. было освобождено 16.07.2013, опровергается актом о расторжении договора найма жилого помещения от 27.08.2013, в соответствии с которым, заключенный между сторонами договор считается расторгнутым с момента подписания акта, т.е. с 27.08.2013, иных доказательств У. суду первой инстанции представлено не было. Представленный к апелляционной жалобе договор найма жилого помещения от 14.07.2013 года не принят в качестве доказательства судебной коллегией, поскольку данное доказательство не было представлено в суд первой инстанции, учитывая положение пункта 2 части 2 статьи 322 ГПК РФ.

В силу принципа состязательности сторон (ст. 12 ГПК РФ) и требований ч. 1 ст. 56, ч. 1 ст. 68 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. В случае, если сторона, обязанная доказывать свои требования или возражения, удерживает находящиеся у нее доказательства и не представляет их суду, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны.

В соответствии с этими требованиями суд правильно распределил бремя доказывания между сторонами и пришел к обоснованному выводу о том, что на У. должна быть возложена обязанность доказать, что она освободила спорное жилое помещение ранее обозначенной в договоре даты.

При таком положении суд обоснованно исходил из того, что согласно ст. ст. 309, 310, 678 Гражданского кодекса РФ У. несет обязанность по уплате по внесению платы за наем жилого помещения за июль и август 2013 года в размере **** руб.

Ссылки жалобы на имеющиеся описки в решении суда, не лишают У. права на обращение в суд с заявлением об исправлении указанных описок в порядке ст. 200 ГПК РФ.

Выводы суда первой инстанции основаны на правильном применении норм материального и процессуального права и представленных сторонами доказательствах, которые всесторонне и тщательно исследованы судом и которым судом в решении дана надлежащая правовая оценка.

Установленные судом обстоятельства подтверждены материалами дела и исследованными судом доказательствами, которым суд дал надлежащую оценку. Выводы суда соответствуют установленным обстоятельствам. Нарушений норм процессуального и материального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, дал надлежащую оценку представленным доказательствам, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, нормы материального права судом применены верно, в связи с чем оснований для отмены решения суда не имеется.

Руководствуясь статьями 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Бутырского районного суда города Москвы от 24 октября 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу У. - без удовлетворения.

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 18 августа 2014 г. по делу N 33-29296/2014

Судья: Комиссаров Е.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Лашкова А.Н.,

судей Муравецкой Л.В., Басырова И.И.,

при секретаре К.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Муравецкой Л.В. дело по апелляционной жалобе истца Л.В. на решение Тверского районного суда г. Москвы от 28 ноября 2013 года, которым постановлено:

В удовлетворении иска Л.В. к П. о взыскании денежных средств, - отказать,

установила:

Л.В. обратился в суд с иском к П. и с учетом дополнений к иску просил взыскать денежные средства в размере... рублей во исполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.5 договора найма жилого помещения от 24.12.2011 г., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере... руб., расходы по оплате услуг представителя в размере... руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере... руб.

Исковые требования мотивированы тем, что 24.12.2011 г. между Л.В. (наниматель) и П. (наймодатель) был заключен договор найма жилого помещения по адресу: г. М., ул. Д., д...., кв.... Указанный договор найма был заключен на срок с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г. В соответствии с пунктом 4.3 договора, плата за наем квартиры определена в размере... рублей в месяц. Согласно пункту 4.5 договора, для гарантии оплаты нанимателем платежей, предусмотренных настоящим договором и возмещения имущественного вреда (ущерба) наниматель уплачивает залоговую сумму в размере... рублей. Согласно пункту 4.6 договора, залоговая сумма возвращается нанимателю не позднее трех банковских дней с момента окончания найма квартиры, за вычетом задолженностей нанимателя по платежам, предусмотренным настоящим договором и возмещения имущественного вреда за исключением естественного износа. Днем возврата залоговой суммы явилось 04.01.2013 г. В связи с истечением срока действия договора 31.12.2012 г., обязательства истца по оплате за наем квартиры были прекращены, какой-либо задолженности по оплате у истца по договору не образовалось, вреда имуществу (квартире и имуществу в ней находящемуся) истцом причинено не было. На требование истца о возврате залоговой суммы ответчик не реагирует, на телефонные звонки не отвечает, от встреч уклоняется.

Истец Л.В. в судебное заседание первой инстанции не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, из ранее представленного заявления усматривается, что он ходатайствует о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель истца Л.В. по доверенности Л.П. в суд первой инстанции явился, уточненные исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик П. в судебное заседание первой инстанции явился, против удовлетворения исковых требований возражал, дал объяснения по доводам и основаниям, изложенным в представленных письменных возражениях на иск.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого просит истец Л.В. по доводам апелляционной жалобы, указывая на то, что суд неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, а также им неправильно были применены нормы материального права.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, заслушав объяснения представителя истца Л.В. по доверенности и по ордеру Л.П., поддержавшего доводы жалобы, обсудив доводы апелляционной жалобы, нашла решение суда первой инстанции по настоящему делу подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ судебная коллегия рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно жалобы.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

На основании ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

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.

В силу ст. 677 ГК РФ нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами статьи 679 настоящего Кодекса. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом.

В соответствии со ст. 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Согласно ст. 684 ГК РФ по истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

В силу ч. 1 ст. 686 ГК РФ по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

Судом установлено, что... декабря... года между П. (наймодатель) и Л.В. (наниматель), был заключен договор найма жилого помещения. Согласно пункту 1 данного договора, наймодатель передает нанимателю и указанным лицам: Р., Л.Р. жилое помещение, представляющее собой отдельную трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. М., ул. Д., д..., кв....

Согласно пункту 1.2 договора помещение принадлежит гр. П. на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права...

В силу пункта 4.3 договора, плата за наем квартиры составляет сумму в размере... рублей.

Согласно пункту 4.4 договора, при передаче квартиры и имущества наниматель выплачивает наймодателю плату за первый месяц найма, что в сумме составит... рублей.

В соответствии с п. п. 4.5, 4.6 договора, для гарантии оплаты нанимателем платежей, предусмотренных настоящим договором и возмещения имущественного вреда (ущерба), он выплачивает наймодателю залоговую сумму в размере... рублей, которая возвращается нанимателю не позднее трех банковских дней с момента окончания найма квартиры, за вычетом задолженностей нанимателя по платежам, предусмотренных настоящим договором и возмещению имущественного вреда за исключением естественного износа.

Срок договора устанавливается с... января... года по... декабря... года включительно, с правом пролонгации при обоюдном согласии сторон (пункт 5.1 договора).

...декабря... года между сторонами был подписан акт приема-передачи квартиры, расположенной по адресу: г. М., ул. Д., д...., кв.... и находящегося в квартире имущества.

Из расписки, составленной... января... года, следует, что П. была получена залоговая сумма в размере... рублей.

Из материалов дела следует, что... января.. года между П. и Р. был заключен договор аренды жилого помещения - трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. М., ул. Д., д...., кв..... Срок найма квартиры установлен с... января... года по.. апреля.. года (пункт 2.1). Не позднее чем за один месяц найма наймодатель или наниматель должен предупредить другую сторону договора об отказе от продления договора (пункт 2.2 договора). Ежемесячная плата за наем квартиры на весь срок найма составляет сумму в размере... рублей (пункт 3.1 договора). Наниматель выплачивает наймодателю плату за наем не позднее 5-го числа каждого месяца (пункт 3.2 договора). Наниматель обязуется своевременно выплачивать плату за наем, оплачивать междугородние и международные телефонные счета и иные платные телефонные переговоры, если таковые возникнут, а также счета за электричество, водо- и теплоснабжение, абонентскую плату за пользование спутниковым телевидением и интернетом (пункт 6.1.1 договора). Наниматель обязан использовать квартиру только в целях своего личного проживания, а также проживания членов своей семьи, а именно: Л.В. и Л.Р. (пункт 6.1.2 договора). В случае невнесения платы за наем до 5-го числа каждого месяца настоящий договор может быть расторгнут по инициативе наймодателя, страховой залог при этом не возвращается (пункт 7.2.1 договора).

...апреля... года П. обратился в отдел МВД России по Тверскому району города Москвы по факту не внесения нанимателем Р. платы за наем помещения за апрель... года в размере... рублей.

Постановлением старшего УУП Отдела МВД России по Тверскому району города Москвы от... апреля... года было отказано в возбуждении уголовного дела по заявлению П., со ссылкой на то обстоятельство, что между П. и Р. сложились гражданско-правовые отношения, для разрешения спора П. вправе обратиться в суд.

Разрешая настоящий спор и отказывая истцу в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, руководствуясь вышеуказанными нормами права, учитывая установленные по делу обстоятельства, обоснованно исходил из того, что истцом были нарушены положения договора найма (п. 7.2.1), поэтому наймодатель был вправе удержать залоговую сумму в размере... рублей, поскольку оплата за апрель месяц... года от нанимателя и совместно проживающих с ним членов семьи не поступала.

Также судом верно был сделан вывод о том, что с согласия сторон наниматель по договору найма от... г. был заменен с Л.В. на Р. и согласно требованиям ч. 1 ст. 686 ГК РФ был заключен договор от... г. на прежних условиях, при этом залоговая сумма при заключении договора с Р. не вносилась.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они следуют из анализа всей совокупности исследованных в суде доказательств и соответствуют нормам права.

Доводы апелляционной жалобы о том, что договоры, заключенные ответчиком изначально с Л.В., а затем с Р. являются разными, самостоятельными договорами, имеющими разные условия заключения, являются не состоятельными и опровергаются содержанием договора и обстоятельствами его заключения.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда о том, что была произведена замена нанимателя по договору найма жилого помещения, а не был заключен другой новый договор, поскольку он был заключен с совершеннолетним гражданином, постоянно проживающим с нанимателем и прежний наниматель Л.В. продолжил проживать в данном жилом помещении со своим сыном.

Ссылки в жалобе на то, что поскольку Р. не является супругой истца, поэтому с ней не может быть заключен договор найма, не имеют правового значения, так как согласно ч. 1 ст. 686 ГК РФ наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Таким образом, наличие

зарегистрированного брака Р. и Л.В. для замены нанимателя по договору найма жилого помещения, не требуется.

При таких обстоятельствах, учитывая, что достоверных доказательств в обоснование заявленных требований не представлено, а возражения ответчика относительно иска подтверждаются собранными по делу доказательствами, суд первой инстанции обоснованно признал их основанием для отказа в удовлетворении искового заявления.

Доводы жалобы направлены на переоценку выводов суда, с которыми судебная коллегия согласилась, не опровергают выводов суда и не содержат указаний на новые имеющие значение для дела обстоятельства, не исследованные судом первой инстанции, в связи с чем, оснований для отмены решения суда по доводам жалобы не имеется.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, нормы материального права судом применены верно.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия,

определила:

Решение Тверского районного суда г. Москвы от 28 ноября 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.