

Решение

Именем Российской Федерации

город Стрежевой Томской области

27 октября 2022 года

Стрежевской городской суд Томской области в составе:

председательствующего судьи

Родионовой Н.В.,

при секретаре

Черенцовой Л.П.,

с участием

истца Точенова М.В.,

представителя ответчика Арндта В.Н. адвоката Токаревой Л.М., действующая на основании ордера № от ДД.ММ.ГГГГ,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Точенова М.В. к Арндту В.Н. о взыскании задолженности за аренду имущества, ущерба причинённого повреждением имущества, компенсации морального вреда, судебных расходов,

установил:

Истец Точенов М.В. обратился в суд с учётом уточнения требований с иском к Арндту В.Н. о взыскании задолженности за аренду имущества, ущерба, причинённого повреждением имущества, компенсации морального вреда, судебных расходов, мотивируя требование следующим образом.

Истцу на праве собственности принадлежит дом, земельный участок, баня, расположенные по адресу: <адрес>.

В период с <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ по <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ истец сдал указанный дом в аренду ответчику на одни сутки.

ДД.ММ.ГГГГ при предварительном осмотре дома и бани и удовлетворения ответчиком технического состояния имущества, была достигнута устная договорённость между истцом и ответчиком об аренде данного имущества, стоимостью 7 000,00 руб. за сутки, без заключения письменного договора. В ходе осмотра Арндт В.Н. было озвучено, что баня во время аренды дома им не понадобится, в свою очередь истцом было предложено в случае необходимости предоставить им человека за дополнительную оплату для топки бани, на что от Арндт В.Н. поступил отказ. После чего Арндт В.Н. передал истцу наличными денежные средства в размере 10 000,00 рублей, а истец в свою очередь возвратил сдачу в размере 3000,00 рублей путём безналичного перевода на банковскую карту ответчика. Считает, что между сторонами был заключён устный договор аренды дома и бани.

ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты> истцом были переданы ответчику ключи от принадлежащего дома и бани, расположенные по адресу: <адрес> Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия не оговорены в соответствии с назначением имущества. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендованное имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

На дату ДД.ММ.ГГГГ имущество истцу ответчиком не возвращено, ключи не переданы. Истец неоднократно пытался дозвониться ответчику по телефону для того чтобы встретиться и забрать ключи, однако телефон был отключён. Считает, что с ДД.ММ.ГГГГ и по ДД.ММ.ГГГГ принадлежащее истцу имущество находится в аренде у Арндт В.Н. с ранее оговорённой стоимостью 7 000,00 руб. в сутки. Период задолженности по аренде составляет <данные изъяты> дня. Сумма задолженности по арендной плате на ДД.ММ.ГГГГ составляет 924 000,00 руб. (<данные изъяты>).

ДД.ММ.ГГГГ во время нахождения, принадлежащего истцу имущества в распоряжении Арндт В.Н. по договору аренды, произошёл пожар. В ходе установления обстоятельств выяснилось, что ответчик самовольно без согласования с истцом в принадлежащем истцу на праве собственности доме устроил праздник с распитием спиртных напитков и участием большого количества людей, и самовольно без уведомления истца принял решение о топке бани, в связи с чем в результате действий арендатора произошло возгорание бани и дома. От ответчика на сотовый номер истца звонков о неисправности оборудования в ходе топки бани не поступало, а также с просьбой предоставить человека для топки бани. При пожаре баня, второй этаж дома, навес перед домом сгорели полностью, первый этаж дома пострадал от пожара и в результате тушения пожара.

Согласно заключению экспертизы <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость ремонта недвижимости, расположенного по адресу: <адрес> составляет в сумме 3 088 260, 39 руб. Пожар произошёл по вине ответчика, следовательно вред, причинённый личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред. Защите подлежат оспариваемые или нарушенные права. Защита гражданских прав осуществляется путём: признания права, восстановления положения, существующего до

нарушения права и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, ком компенсации морального вреда, иными способами, предусмотренными законом. Действиями ответчика, а именно поджог принадлежащего истцу дома и бани, а также необходимостью проведения ремонтных работ, нравственными страданиями, причинён моральный вред, которые оценивает в сумме 200 000,00 руб., т.к. именно эта сумма является адекватной компенсацией. Общая сумма задолженности ответчика перед истцом составляет 4 212 260, 39 руб. (924 000,00 + 3 088 260, 39 + 200 000,00).

ДД.ММ.ГГГГ истцом ответчику была направлена претензии об оплате задолженности по аренде имущества в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Вторая претензия была направлена ДД.ММ.ГГГГ об оплате задолженности за аренду, возмещении материального ущерба, причинённого во время использования имущества, компенсации морального вреда, однако до настоящего времени ответчиком задолженность не погашена.

Истец просит суд взыскать с ответчика в свою пользу задолженность по арендной плате в сумме 924 000,00 руб. за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, материальный ущерб, причинённый пожаром в сумме 3 088 260, 39 руб., компенсацию морального вреда в сумме 200 000,00 руб., расходы по оплате стоимости экспертизы в сумме 50 000,00 руб., расходы по оплате государственной пошлины в сумме 29561,00 руб.

В судебном заседании истец Точенов М.В. на требования настаивал в полном объёме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, возражениях на экспертизу и письменных прениях, дополнительно пояснил, что и ранее сдавал баню и дом, расположенные по адресу: <адрес> в аренду, получая при этом доход, а от действий ответчика лишился такого права и дохода. Им как арендодателем были предприняты все необходимые меры для предоставления имущества в аренду в исправном состоянии, что подтверждается договором подряда на выполнение строительно-монтажных работ от ДД.ММ.ГГГГ ООО «ТТ» <адрес>, актом приёмки в эксплуатацию после проведения работ от ДД.ММ.ГГГГ ООО «ТТ» и приложенными фоторафиями. Дом оборудован системами пожарно-охранной сигнализации. Из показаний Арндт В.Н. и П.К.А.. следует, что Арндт В.Н. вышел на улицу покурить и увидел, что идёт плотный поток дыма из трубы в бане. Согласно показаниям участников мероприятия на дачном участке, то баня комфортной температуры не достигла, и Арндт В.Н. зайдя в помещение парной, не пострадал от эффекта обратной тяги. В помещении парильни находились пластмассовые тазики, ведра и полотенца, которые потенциально могли быть рядом с горящими поверхностями печи. В случае, когда баня была затоплена до комнатной температуры и с учётом кирпичной кладки вокруг трубы бани и остальными противопожарными мероприятиями, которые были выполнены при устройстве дымохода печи бани, таким предметами могли стать пластиковый ковш или таз, либо полотенце, оставленное вблизи или непосредственно на каменке печи. Топкой печи занимался не один человек и при этом происходило распитие спиртных напитков, что говорит о халатности в действиях арендаторов. В ходе следственных действий проводился осмотр места происшествия, фоторафирование, однако в нём не было отражено о наличии пустых бутылок от распитого спиртного, находящихся на дачном участке. Проводилось несколько экспертиз, с заключением которых был ознакомлен и не согласен, однако их не обжаловал. После проведения экспертизы со своей инициативе, которая проводилась с осмотром объекта, остатки сгоревшей бани разобраны, поэтому с заключением судебной экспертизы не согласен, т.к. она проводилась по фотографиям. Считает нецелесообразным проводить повторную или дополнительную экспертизы, поскольку будут проводиться по имеющимся материалам и фотографиям.

Ответчик Арндт Н.В. извещённый надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в суд не явился, не сообщил о причинах неявки, ходатайств об отложении дела не поступало.

Однако ранее допрошенный в судебном заседании исковые требования не признал в полном объёме, действительно в ДД.ММ.ГГГГ после осмотра бани и домика, принадлежащих истцу и расположенных по адресу: <адрес>, арендовал по устной договорённости, без заключения письменного договора, дом и баню стоимостью 7000,00 рублей за сутки для торжества по случаю регистрации брака. Истец передал ключи от дома и бани. По истечении суток обязан был вернуть истцу ключи. Истец не предлагал профессионального истопника бани. Дом и баня отапливались дровами. Печь в бане растапливал брат, при этом ему известно с его слов, что он пропитывал дрова на железном предтопочном листе жидкостью для розжига. Данные дрова положил в печь и в последующим только подкладывал другие дрова в печь. При топке печи в бане не было достигнута нужная температура, поэтому в ней никто не мылся. После обнаружения возгорания, которое произошло на чердачном помещении бани, т.е. не в парной, сразу же были вызваны сотрудники <данные изъяты>, при этом самостоятельно пытались потушить пожар. Ключи действительно не передал истцу, поскольку они остались в доме после пожара. Экспертизами установлено, что его (Арндт В.Н.) вина в случившемся отсутствует и не от его действий случился пожар, а от нарушения требований пожарной безопасности истцом при кладке трубы.

В судебном заседании представитель ответчика Арндта В.Н. адвокат Токарева Л.М. исковые требования не признала, поддержала доводы ответчика, дополнительно пояснила, что ключи ответчик не передал истцу от дома и бани в установленный срок, поскольку все кто находился в доме в связи с пожаром были вынуждены его покинуть и ключи остались в доме. В постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела указана причина возгорания, т.е. потолок в бане был из досок, которые подходили к кирпичной кладке к трубе дымохода очень близко друг к другу, тем самым были нарушены требования пожарной безопасности при устройстве дымохода

отопительной печи бани. Истец не запрещал ответчику пользоваться баней и не перекрывал вход в неё, а передал ключи от дома и бани. Истец по непонятным причинам, не дождавшись окончания рассмотрения дела, снёс баню. Эксперт при проведении судебной экспертизы не указывает чётко причину возгорания из-за демонтажа бани. Если бы баня была на месте эксперту более точно удалось установить причину возгорания. Вина ответчика, ни работниками <данные изъяты>, ни проведёнными экспертизами не установлена. Эксперт допускает вину самого собственника.

Третье лицо ООО «ТТ» в лице директора Бутенко С.А. извещённый надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в суд не явился, в письменном отзыве на иск указал, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ТТ» и Точеновым М.В. был заключён договор № по условиям которого, были выполнены следующие работы в доме, принадлежащем Точенову М.В., расположенном по адресу: <адрес> прочистка и ревизия с устранением не герметичности швов каменной кладки кирпичной дровяной печи в доме; прочистка и ревизия с устранением не герметичности швов каменной кладки дровяной печи в бане; ревизия и устранение неисправностей системы электроснабжения; ревизия и устранение неисправностей <данные изъяты>. В ходе выполнения работ согласно заключённому договору №от ДД.ММ.ГГГГ специалистами ООО «ТТ» были выполнены следующие виды работ:

прочистка и ревизия с устранением не герметичности швов каменной кладки кирпичной дровяной печи в доме, печь прочищена от нагара и копоти, не герметичности швов кирпичной кладки устранены, печь пригодна к эксплуатации;

прочистка и ревизия с устранением не герметичности швов каменной кладки дровяной печи в бане, печь прочищена от нагара и копоти, не герметичности швов кирпичной кладки устранены, не герметичности швов стальной конструкции печи не обнаружены, печь пригодна к эксплуатации;

ревизия и устранения неисправностей системы электроснабжения, ревизия проведена, система электроснабжения пригодна к эксплуатации;

ревизия и устранения неисправностей <данные изъяты>, ревизия проведена, система <данные изъяты> пригодна к эксплуатации.

Дополнительно были проверены электросварные швы стальных конструкций банной печи, в ходе проверки дефектов не обнаружено. Актом приёмки в эксплуатацию после проведения работ от ДД.ММ.ГГГГ все проведённые работы признаны отвечающими санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам, правилам и государственным стандартам. По результатам приёмки выполненных работ ДД.ММ.ГГГГ сделано заключение, предъявленный к приёмке объект по адресу: <адрес> принят в эксплуатацию. Потолок и стены вокруг печи в бане были обшиты противопожарным асбестовым листом толщиной <данные изъяты> мм с декоративной отделкой листом из нержавеющей стали. В чердачном помещении бани для исключения соприкосновения деревянного перекрытия и кирпичной кладки, выполненной вокруг стального дымохода печи был предусмотрен короб из оцинкованной стали с заполнением огнестойким материалом керамзит. Конструктивные особенности строения перекрытия и устройства печи полностью исключают возможность возгорания от нагрева деревянных элементов конструкции бани. Конструктивные решения устройства дровяной печи в бане полностью отвечают нормам противопожарной безопасности. Просит суд рассмотреть дело в отсутствие третьего лица.

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд рассмотрел дело в отсутствие ответчика, третьего лица.

Допрошенный в судебном заседании свидетель К.А.В. пояснил, ДД.ММ.ГГГГ у ответчика состоялось бракосочетание. Для торжества ответчик арендовал у истца дом и баню, расположенные по адресу: <адрес>, сроком на сутки за 7 000,00 рублей, договор аренды не заключался. Ранее он с ответчиком осматривали дом и баню в присутствии истца и который впоследствии передал ключи от дома и бани ответчику, т.е. ответчик арендовал дом и баню. ДД.ММ.ГГГГ около <данные изъяты>час. ответчик передал связку ключей от дома и бани и втроём приехали на дачный участок, нарубил дров и затопил печь в доме, затем где-то около <данные изъяты>час. пошёл топить печь в бане, однако с первого раза не получилось печь растопить, т.к. не загорались дрова. Часть дров полил на предтопочном железном листе, прикреплённом на полу у печи, розжигом для мангала. Дрова положил в печь и пошёл растапливать мангал. Неоднократно заходил в баню и проверял топку печи, при этом подкладывая дрова в топку, было все нормально. Позже приехал ответчик. Баню не смогли натопить до нужной температуры, что бы мыться, поэтому данное мероприятие не состоялось. Выходили на улицу и дома. В очередной раз выйдя на улицу, Вадим зашёл в дом и сообщил, что из бани идёт дым, это где-то часа через два, как затопил печь в бане. Когда зашёл в баню увидел возгорание потолка в парной. Сразу вызвали сотрудников <данные изъяты> и самостоятельно пытались потушить пожар. Когда появилось пламя на бане, оно перешло на одну сторону дома. Считает, что баню можно было отремонтировать.

Допрошенный в судебном заседании свидетель К.И.В. пояснил, что работает дознавателем государственной инспекции по пожарному надзору по <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ выезжал на место возникновения пожара по адресу:

<адрес>, который был уже локализован к его приезду. Был произведён осмотр места происшествия. В ходе дознания проводились экспертизы, брались объяснения. Причиной возгорания послужило то, что труба дымохода печи в бане не соответствовала требованиям пожарной безопасности и сам монтаж-обрешётки произведён с нарушением. В последствии истцом строение бани было снесено до фундамента, последний венец остался. Пропитанные дрова розжигом чисто теоретически могли послужить причиной возникновения пожара, если пропитанные дрова остались на предтопочном листе возле печи, но никаких следов, что пожар начался конкретно в этом месте, не было обнаружено, о чём отражено в экспертизах. Пожар произошёл с чердачного помещения бани. Материалами дела не установлена вина ответчика. Рано или поздно пожар обязательно бы возник.

Заслушав истца, представителя ответчика, свидетелей К.А.В., К.И.В., изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Рассматривая требование истца о взыскании с ответчика задолженности по договору аренды имущества, суд приходит к следующим выводам.

Пункт 1 ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу ч. 1,3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи). В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключённым.

Согласно ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключён в письменной форме.

В силу п. 1 ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В судебном заседании установлено, что Точенову М.В. на праве собственности принадлежит жилой дом, площадью <данные изъяты> кв.м., количество этажей №, земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельствами о регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ, выпиской из ЕГРП от ДД.ММ.ГГГГ (т. № л.д. №).

Согласно ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору найма жилого помещения одна сторона-собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В силу ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного

проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

В соответствии со ст. 674 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

В силу ст. 676 Гражданского кодекса Российской Федерации наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное в наём жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг.

В судебном заседании установлено, что в период с <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ по <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ истец сдал в аренду ответчику Арндт В.Н. жилой дом и баню, расположенные по адресу: <адрес> на одни сутки.

ДД.ММ.ГГГГ при осмотре дома и бани между сторонами была достигнута устная договорённость о стоимости аренды в сумме 7000,00 руб. за сутки. Арндт В.Н. передал наличными денежные средства в размере 10 000,00

рублей, а истец в свою очередь возвратил сдачу в размере 3000,00 рублей путём безналичного перевода на банковскую карту ответчика (п.д.№). Истец считает, что между сторонами заключён устный договор аренды.

ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты> истцом были переданы ответчику ключи от принадлежащего дома и бани, расположенные по адресу: <адрес>.

В судебном заседании установлено, что между сторонами договор найма жилого помещения, в котором бы содержались все существенные условия, установленные законом для данного вида договоров, в письменном виде не заключался.

Каких-либо прав и обязанностей, вытекающих из договора найма жилого помещения по адресу: <адрес> между Точеновым М.В. и Арндтом В.Н. не возникло. Истцом не представлены доказательства, подтверждающие не согласия на пользование бани ответчиком, в результате использования которой произошёл пожар.

Из пояснений истца следует, что он и ранее сдавал в аренду дом и баню, при этом получая доход, однако в связи с пожаром по вине ответчика, но не смог сдавать в аренду имущество, тем самым получать доход.

В силу п.2 ч.2 ст.131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, п.2 ч.2 ст.125 АПК РФ истец указывает в исковом заявлении требования, которые предъявляет к ответчику. По смыслу ст.ст.9, 11,12 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и ст.4 АПК РФ именно истцу как лицу, которое обращается за защитой, принадлежит право выбора способа по своему усмотрению. Такой выбор осуществляется в зависимости от целей истца, характера нарушения, содержания нарушенного или оспариваемого право и спорного правоотношения. Избираемый способ защиты должен быть оптимальным и привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав в случае удовлетворения иска. Таким образом, при обращении в суд способы защиты находят выражение через предмет иска. Истцу необходимо выбрать надлежащий способ правовой защиты перед подачей иска в суд, при этом ни гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, ни АПК РФ не представляют суду полномочий по своему усмотрению изменить предмет иска и тем самым обеспечить исполнение надлежащего способа защиты.

По мнению суда по данному требованию способ, который выбран истцом не соответствует характеру правоотношения и не приведёт к восстановлению нарушенных прав.

В ходе рассмотрения дела по существу истец настаивал на требованиях о взыскании задолженности по просроченной арендной плате, считая, что этим его будут восстановлены

нарушенные права, не изменяя основания или предмет иска.

При вынесении решения в исковом производстве суд действует в пределах заявленных требований (ч.3 ст.196 ГПК РФ), т.е. рассматривает их по существу исходя из выбранного истцом способа защиты нарушенного права. В случае выбора ненадлежащего способа защиты нарушенного или оспариваемого права основными последствиями, которое наступает в соответствии с действующим законодательством, является отказ в удовлетворении исковых требований и вынесение соответствующего решения судом. Кроме того, избрание ненадлежащего способа защиты права является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований (Определение Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № по делу №).

В связи с чем, требование истца о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате в сумме 924 000,00 руб. за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ не подлежит удовлетворению.

Рассматривая требование истца о взыскании материального ущерба, причинённого пожаром, суд приходит к следующим выводам.

Статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве одного из способов защиты гражданских прав предусматривает возможность потерпевшей стороны требовать возмещения убытков.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причинённых ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чьё право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы.

В силу ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьёй 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что вред,

причинённый личности или имуществу гражданина, а также вред, причинённый имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред (ч. 1). Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинён не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда (п. 2).

Согласно ст. 7 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Статьёй 30 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом. Собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника. Сделки, заключённые с нарушением правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными. Положения настоящей части не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.

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, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несёт также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твёрдыми коммунальными отходами путём заключения договора с региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами. Под обращением с твёрдыми коммунальными отходами для целей настоящего Кодекса и иных актов жилищного законодательства понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твёрдых коммунальных отходов.

В соответствии со ст. 38 Федерального Закона от ДД.ММ.ГГГГ № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут в том числе собственники имущества.

Согласно п. 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О судебной практике по делам о нарушении правил пожарной безопасности, уничтожении или повреждении имущества путём поджога либо в результате неосторожного обращения с ним» вред, причинённый пожарами личности и имуществу гражданина либо юридического лица, подлежит возмещению по правилам, изложенным в статье 1064 ГК РФ, в полном объёме лицом, причинившим вред. При этом необходимо исходить из того, что возмещению подлежит стоимость уничтоженного огнём имущества, расходы по восстановлению или исправлению повреждённого в результате пожара или при его тушении имущества, а также иные вызванные пожаром убытки (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

В силу п. 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия)

которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ произошёл пожар строения дома и бани на садовом участке по адресу: <адрес>, что подтверждается справкой <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ (т. № л.д. №).

По факту пожара на садовом участке, произошедшего ДД.ММ.ГГГГ по адресу: <адрес>

<адрес> <данные изъяты> составлен материал проверки № (т.№ л.д.№).

Постановлением <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ отказано в возбуждении уголовного дела по сообщению о совершении преступления, предусмотренного ст. № УК РФ по основаниям п. № УПК РФ ввиду отсутствия события преступления, осмотром установлено, что строение дома повреждено на мансардном этаже, повреждён дощатый фронтон и вещная обстановка. Максимальные термические повреждения имеет строение бани, обгорели стены внутри помещения, выгорели дощатые перегородки, прогорело и обрушилось потолочное перекрытие. Выгорели деревянные конструкции крыши. Для отопления бани использовалась металлическая печь индивидуального изготовления, обложенная кирпичом. При монтаже дымохода печи не были выполнены необходимые противопожарные разделки от горючих элементов потолочного перекрытия и крыши.

Документами, находящимися в указанном отказном материале установлено:

Из рапорта об обнаружении признаков преступления от ДД.ММ.ГГГГ <данные изъяты> следует, что от диспетчера <данные изъяты> (<адрес>) <данные изъяты> поступила информация о пожаре бани на садовом участке, произошедшем ДД.ММ.ГГГГ по адресу: <адрес>. В результате пожара погибших и травмированных нет, повреждено строение садового дома и бани (т.№ л.д.№).

ДД.ММ.ГГГГ <данные изъяты> составил донесение о пожаре №, на надворной постройке (дачный дом) расположенной по адресу: <адрес> Баня полностью охвачена огнём. Время поступления сообщения о пожаре <данные изъяты>. Время прибытия первого подразделения пожарной охраны <данные изъяты>, расстояние до места пожара <данные изъяты> км. Дата и время подачи первого ствола ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты>. Дата и время локализации пожара ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты>. Дата и время ликвидации открытого горения ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты>. Дата и время ликвидации ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты>. Обстановка к моменту прибытия подразделения пожарной охраны. На момент прибытия подразделения баня полностью охвачена огнём. Угроза распространения огня рядом стоящему дачному дому. Последствия пожара: погибших людей нет, погибших детей нет, погибших работников пожарной охраны нет. Уничтожено пожаром строение <данные изъяты> единица, площадью <данные изъяты>. Условия, способствовавшие развитию пожара позднее обнаружение, позднее сообщение (т.№ л.д.№).

Из объяснений Точенова М.В. от ДД.ММ.ГГГГ данных <данные изъяты> следует, что в его собственности находится дачный участок, расположенный по адресу: <адрес> с ДД.ММ.ГГГГ. На данном участке был черновой дом. В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ им была произведена чистовая отделка фасада дома и внутренняя чистовая отделка дома, построена баня. С ДД.ММ.ГГГГ дом был поставлен на кадастровый учёт в <данные изъяты>. На ДД.ММ.ГГГГ кадастровая стоимость дома, общей площадью <данные изъяты>.м. находящегося на участке составляла <данные изъяты> руб. На сотовый телефон Точенова М.В. позвонил молодой человек по имени В. с телефона №, по вопросу аренды дачного участка. Дата аренды была установлена на одни сутки ДД.ММ.ГГГГ. При встрече Точенов М.В. передал В. ключи, а В. денежную сумму в размере 10 000,00 руб. Точенов М.В. перечислил В. сдачу за аренду в сумме 3000,00 руб. ДД.ММ.ГГГГ у В. должно было состояться бракосочетание. Аренда указанного дома началась с <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ сроком на одни сутки. ДД.ММ.ГГГГ в ночное время Точенову М.В. позвонили сотрудники полиции и сообщили что на принадлежащем ему дачном участке загорелась баня, а в последствии огонь перешёл на рядом стоящий дом (т.№л.д.№).

Из объяснения Арндта В.Н. от ДД.ММ.ГГГГ данных <данные изъяты>

<данные изъяты> следует, что ДД.ММ.ГГГГ примерно в <данные изъяты> он с супругой приехали на дачный участок №, расположенный по адресу: <адрес>, который он арендовал у мужчины по имени М. по телефону № на сутки за 7000,00 руб. Денежные средства были переданы М. лично. С <данные изъяты> Арндт В.Н. с супругой и знакомым отдыхали на арендованной даче, отмечали бракосочетание, которое состоялось ДД.ММ.ГГГГ. В ходе празднования в <данные изъяты> Арндт В.Н. начал топить баню, которая располагается рядом с домом. Баня топилась очень долго. Примерно в <данные изъяты> Арндт В.Н. вышел на улицу покурить и увидел, что из трубы идёт обильный поток дыма. Арндт В.Н. зашёл в баню, прошёл в парилку и увидел, что горит потолок вокруг дымовой трубы. Выбежав из парилки, взял ведро, в котором была холодная вода, и попытался самостоятельно тушить возгорание. Попросил супругу вызвать службу <данные изъяты>. До приезда сотрудников <данные изъяты> Арндт В.Н. пытался тушить возгорание самостоятельно, но когда огонь перешёл на крышу, понял, что своими силами возгорание не потушить. Приехавшие сотрудники <данные изъяты> начали тушить крышу бани. В какой-то момент пламя было локализовано, но крыша снова вспыхнула, а у сотрудников <данные изъяты>

закончилась пена. Сотрудники <данные изъяты> выехали на заправку, и вернулись двумя экипажами. Огонь в это время перешёл на рядом стоящий дом, то есть дом начал гореть с крыши (т.№ л.д.№).

Из объяснения А.(П) К.А. от ДД.ММ.ГГГГ данных <данные изъяты> следует, что ДД.ММ.ГГГГ примерно в <данные изъяты> она с супругом приехали на дачный участок №, расположенный по адресу: <адрес>, который Арндт В.Н. арендовал у мужчины по имени М. по телефону № на сутки за 7000,00 руб. Денежные средства были переданы М. лично Арндт В.Н. С <данные изъяты> А.К.А. с супругом и знакомыми отдыхали на арендованной даче, отмечали бракосочетание, которое состоялось ДД.ММ.ГГГГ. В ходе празднования в <данные изъяты> Арндт В.Н. начал топить баню, которая располагается рядом с домом. Баня топилась очень долго. Примерно в <данные изъяты> Арндт В.Н. вышел на улицу покурить и увидел, что из трубы идёт обильный поток дыма. После Арндт В.Н. попросил её вызвать <данные изъяты> так как в бане что-то горело. Со слов Арндта В.Н. он увидел, что горит потолок вокруг дымовой трубы. А.К.А. позвонила в <данные изъяты>, а Арндт В.Н. начал тушить баню снегом. Но когда огонь перешёл на крышу бани все поняли, что своими силами потушить возгорание не получится и стали дожидаться сотрудников <данные изъяты>. Приехавшие сотрудники <данные изъяты> начали тушить крышу бани. В какой-то момент пламя было локализовано, но крыша снова вспыхнула, а у сотрудников <данные изъяты> закончилась пена. Сотрудники <данные изъяты> выехали на заправку, и вернулись двумя экипажами. Огонь в это время перешёл на рядом стоящий дом, то есть дом начал гореть с крыши, так и сам дом. Баню никто не поджигал. В ней никто не парился. Окурки в сторону бани никто не бросал. Возгорание началось с парилки, а именно с потолка парилки вокруг трубы. Предполагает, что причиной возгорания стала не правильная установка печного оборудования и его эксплуатация (т.№, л.д.№).

ДД.ММ.ГГГГ составлен протокол осмотра места происшествия по адресу: <адрес> строения одноэтажной бани размером <данные изъяты> на <данные изъяты> метра. Стены выполнены из бруса <данные изъяты> см, в качестве фундамента использованы сани из металлических труб. С внешней стороны стены обшиты металлическими профильными листами. Крыша выполнена металлическим профильными листами. Имеется электричество <данные изъяты> Вт. Отопление печное. С южной стороны наблюдается выгорание краски металлической отделки стены в верхней части от уровня кровли на расстоянии до <данные изъяты> см, листы отогнуты от стены. В нижней части восточной стены обнаружены два участка локального возгорания краски на металлическом отрезке площадью <данные изъяты> и <данные изъяты>. На северной стене листа оконный проем, остекление и переплёты оконных рам отсутствуют. Оконный блок обуглен. Над оконным проёмом наблюдаются следы выхода продуктов горения- выгорание краски в форме конуса обращённого вершиной вниз. Запорное устройство на металлической двери в открытом положении, следов взлома не имеет. Потолочное перекрытие прогорело, обрушилось по всей площади. Стены внутри бани обуглены (т.№ л.д.№).

Из объяснения П.К.А. от ДД.ММ.ГГГГ данных <данные изъяты> следует, что примерно с <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ они с супругом находились на дачном участке, топили печь, расположенную в доме, жарили мясо на углях в мангале. Примерно в <данные изъяты> растопили печь в бане, которая медленно нагревалась. Около <данные изъяты> Арндт В.Н. находясь на улице, позвал П.К.А.. и сообщил о пожаре в бане. Попросил вызвать <данные изъяты>. П.К.А.. позвонила в <данные изъяты> и вызов был принят. В это время Арндт В.Н. пытался потушить пожар своими силами, закидывая потолок снегом. Потом приехали пожарные и приступили к тушению. В ходе тушения у пожарных закончилась вода, и они поехали заправляться. Пока пожарных не было, пожар вновь разгорелся и перекинулся на рядом стоящий дом. Считает, что пожар мог произойти от неисправности печи (т.№ л.д.№).

Из объяснения Точенова М.В. от ДД.ММ.ГГГГ данных <данные изъяты> следует, что в его собственности находится дачный участок, расположенный по адресу: <адрес> с ДД.ММ.ГГГГ. На данном участке был дом с черновой отделкой. За период с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время Точеновым М.В. произведён полный ремонт дома с внутренней и внешней отделкой, построена баня. Являясь самозанятым, указанный дачный участок с расположенными на нем строениями, сдаёт в аренду. ДД.ММ.ГГГГ к Точенову М.В. обратился Арндт В.Н. с просьбой сдать ему в аренду участок с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. На вопрос Точенова М.В. при осмотре участка Арндт В.Н. подтвердил, что умеет топить дровяные печи. ДД.ММ.ГГГГ около <данные изъяты> Точенов В.М. передал ключи от дома и бани В.. ДД.ММ.ГГГГ в районе <данные изъяты> часов утра на сотовый телефон Точенова М.В. поступил звонок от <данные изъяты> о пожаре на участке, необходимости предоставить объяснение. Примерно в <данные изъяты> утра Точенов М.В. приехал на участок и обнаружил, что строения бани и садового дома сильно повреждены огнём, пожар был потушен, строение бани практически полностью уничтожено огнём. В садовом доме второй этаж так же уничтожен огнём, а первый этаж повреждён огнём и залит водой при тушении. Помещение бани строила бригада строителей <данные изъяты> в которой ранее работал Точенов М.В. Работники выполнявшие изготовление печи имели квалификацию сварщиков <данные изъяты>. Печь выполнена из металла и отделана кирпичом по периметру. Дымоход выполнен из металла и отделан кирпичом. Отделка дымохода кирпичом начиналась примерно за <данные изъяты> см от перекрытия во внутреннем объёме бани и заканчивалась примерно в <данные изъяты> см над кровлей. Перекрытие было выполнено досками по деревянным лагам. Участок, где проходил дымоход был выполнен противопожарным <данные изъяты> толщиной <данные изъяты> мм с отделкой нержавеющей сталью на площадь перекрывающую

площадь печи. Над <данные изъяты> был выполнен короб из оцинкованной стали и заполнен керамзитом. Остальная площадь перекрытия была утеплена так же керамзитом. Письменный договор на выполнение работ не заключался. Электропроводка была выполнена медным проводом с сечением <данные изъяты> мм. Последнее обслуживание соединений проводилось ДД.ММ.ГГГГ. Светильники в помещениях раздевалки и помывочной были установлены светодиодные антивандальные, а в помещении парной специализированный светильник с жаростойким стеклом в антивандальном исполнении.

Заключением эксперта <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ Ч.И.В.. установлено, что в представленном на исследовании объекте, изъятом с места пожара произошедшем ДД.ММ.ГГГГ по адресу: <адрес>, следов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей не обнаружено (т.№ л.д.№).

Заключением эксперта <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ К.О.Н..

установлено, что в представленных вещественных доказательствах (фрагменте электропроводки) имеются следы и признаки протекания аварийного пожароопасного режима работы, вызванного в результате короткого замыкания вторичной природы происхождения с дальнейшим длительным высокотемпературным отжимом на представленные объекты (т.№ л.д.№).

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу, что распорядившись жилым помещением по своему усмотрению, допуская нахождение и проживание в нем третьих лиц, а также использование ими оборудования дома, бани Точенов В.М. как собственник имущества несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, при этом, обязан соблюдать требования жилищного и гражданского законодательства.

Заключением эксперта <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ Р.Н.Н.. установлено, что на основании анализа информации, представленной в копиях материала проверки, причиной возникновения пожара, произошедшего ДД.ММ.ГГГГ в строении бани, расположенной на земельном участке по адресу: <адрес>, послужило возгорание близкорасположенных горючих материалов от теплового воздействия пожароопасных факторов дымохода отопительной печи, расположенной в строении бани, то есть зоны ответственности собственника жилого дома. Соответствует ли дымоход печи требованиям пожарной безопасности, соответствуют ли противопожарные разделки (отступки) отопительной печи и дымохода печи требованиям пожарной безопасности, ответить на данные вопросы не представляется возможным, исходя из описательной части экспертного заключения. Возможно ли возгорание от внесённого открытого источника огня, в том числе от тлеющего табачного изделия (непотушенная сигарета), эксперт указал, что из представленного материала проверки признаки причастности тлеющего табачного изделия не усматриваются (№ л.д.№).

Строение дома повреждено на мансардном этаже, повреждён дощатый фронтон и вещная обстановка. Максимальные термические повреждения имеет строение бани, обгорели стены внутри помещения, выгорели дощатые перегородки, прогорело и обрушилось потолочное перекрытие. Выгорели деревянные конструкции крыши. Для отопления бани использовалась металлическая печь индивидуального изготовления, обложенная кирпичом. При монтаже дымохода печи не были выполнены необходимые противопожарные разделки от горючих элементов потолочного перекрытия и крыши, что подтверждается постановлением <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ об отказе в возбуждении уголовного дела (т.№ л.д.№).

Истцом в обосновании стоимости материального ущерба предоставлено суду заключение экспертизы <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ согласно которому рыночная стоимость ремонта недвижимости, расположенного по адресу: <адрес> составляет в сумме 3 088 260, 39 руб. (т. № л.д. №).

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ по ходатайству ответчика назначена пожарно-техническая экспертиза в <данные изъяты> (т. № л.д. №).

Согласно комплексному заключению экспертов <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ причиной пожара, произошедшего ДД.ММ.ГГГГ по адресу: <адрес> явилось либо тепловое самовозгорание горючих материалов в перекрытии под тепловым воздействием нагретых (перегретых) конструкций дымовой трубы либо возгорание оставленного на печи горючего пластмассового или матерчатого материала (тазик, ковш, полотенце, тряпка и т.п.). Из-за демонтажа бани точно установить непосредственную причину пожара не представляется возможным.

Рыночная стоимость восстановительного ремонта недвижимости (баня, навес, дом) на дату пожара ДД.ММ.ГГГГ по адресу: <адрес> по ценам <адрес> составляет 2 149 000,00 руб. (т.№ л.д.№).

В связи с чем, у суда отсутствуют основания для взыскания материального ущерба, причинённого пожаром с ответчика Арндт В.Н. в пользу истца, поскольку причинно-следственная

связь между действиями ответчика и наступившими последствиями не установлена, в связи с отказом истцу в удовлетворении требований о взыскании ущерба, причинённого повреждением имущества, требования истца о взыскании компенсации морального вреда, судебных расходов не подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесённые по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворён частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворённых судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Как следует из материалов дела определением суда от ДД.ММ.ГГГГ по ходатайству ответчика назначена судебная экспертиза, расходы по оплате которой были возложены судом на ответчика.

Экспертным учреждением <данные изъяты> выставлен счет № от ДД.ММ.ГГГГ на оплату экспертизы в размере 226 800 руб. <данные изъяты> не оплачены данные расходы, как на момент направления заключения в суд, так и на дату рассмотрения дела в суде (т.№ л.д.№).

Согласно абз. 2 ч. 2 ст. 85 ГПК РФ эксперт или судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны произвести оплату экспертизы до ее проведения. В случае отказа стороны от предварительной оплаты экспертизы эксперт или судебно-экспертное учреждение обязаны провести назначенную судом экспертизу и вместе с заявлением о возмещении понесённых расходов направить заключение эксперта в суд с документами, подтверждающими расходы на проведение экспертизы, для решения судом вопроса о возмещении этих расходов соответствующей стороной с учётом положений ч. 1 ст. 96, ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку требования истца к Арндту В.Н. оставлены без удовлетворения в полном объёме,

расходы по оплате экспертизы подлежат взысканию с истца Точенова М.В. в пользу Союза «Нижневартовская торгово-промышленная палата» в размере 226 800 руб.

Руководствуясь ст.ст.194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Точенова М.В. к Арндту В.Н. о взыскании задолженности за аренду имущества, ущерба причинённого повреждением имущества, компенсации морального вреда, судебных расходов оставить без удовлетворения в полном объёме.

Взыскать с Точенова М.В. (паспорт серия № выдан ДД.ММ.ГГГГ <данные изъяты>) в пользу <данные изъяты> расходы по оплате проведенной экспертизы в размере 226 800 (двести двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек по реквизитам: ИНН №, КПП №, получатель <данные изъяты> счёт № банк получателя <данные изъяты> БИК № счет №, оплата услуг эксперта за проведение судебной экспертизы по гражданскому делу № по исковому заявлению Точенова М.В. к Арндту В.Н. о взыскании задолженности за аренду имущества, ущерба причинённого повреждением имущества, компенсации морального вреда, судебных расходов.

Решение суда может быть обжаловано, опротестовано в апелляционном порядке в Томский областной суд через Стрежевской городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий судья

Н.В. Родионова