

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

11 декабря 2017 года

г.Москва

Головинский районный суд г. Москвы

в составе председательствующего судьи Булычевой Н.В.,

при секретаре Волкове Е.С. ,

рассмотрев в открытом судебном заседании материалы гражданского дела

№ 2-5495/17 по иску Казаковой Елены Ивановны к Романову Игорю Анатольевичу о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру,

**УСТАНОВИЛ:**

Казакова Е.И. обратилась в суд с иском , в котором просит признать за ней право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: ....., обязанности заключить договор найма указанного жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру. Исковые требования мотивированы тем, что 20 ноября 2015 года она заключила с Романовым И.А. договор найма жилого помещения сроком до 19 ноября 2017 года, условиями которого предусмотрена возможность пролонгации договора по соглашению сторон, однако ответчик менее чем за месяц до окончания срока прислал на мобильный телефон сообщение о выезде из квартиры, 13 ноября 2017 года прислал сообщение, что 19 ноября приедет за ключами, отказался от пролонгации договора, угрожая применением физической расправы.

Истец Казакова Е.И. в судебном заседании исковые требования поддержала, указав , что 20 ноября 2017 года состоялось её выселение из квартиры по адресу: ....., в квартире остались её вещи.

Ответчик Романов И.А. и его представители Романова О.А. и Дюбленко Е.А., допущенные к участию в деле в порядке ч.6 ст. 53 ГПК РФ, в судебном заседании против удовлетворения иска возражали.

Третье лицо Романова В.И. в судебное заседание не явилась, извещена, ходатайств об отложении рассмотрения дела не представила.

Суд, выслушав стороны, проверив материалы дела, считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 30 ЖК РФ 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 вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании...

В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Как установлено в судебном заседании из объяснений сторон и материалов дела, спорное жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: ....., которая является общей долевой собственностью ответчика Романова И.А. и третьего лица Романовой В.И., по 1/2 доле за каждым из участников общей долевой собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права.

20 ноября 2015 года между Казаковой Е.И. и Романовым И.А. заключен договор найма жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: ....., в соответствии с условиями которого Романов И.А. как наймодатель передал нанимателю Казаковой Е.И. за плату во временное владение и пользование указанное жилое помещение, что подтверждается копией договора (л.д.9-11). Пунктом 5 договора стороны установили срок окончания договора 19 ноября 2017 года. Согласно пункта 5.3 договор может быть пролонгирован по соглашению сторон.

Пунктом 2.1 предусмотрена обязанность нанимателя провести в квартире ремонтные работы в счет арендной платы и по окончании срока договора передать наймодателю жилое помещение вместе со всем оборудованием, техникой, приборами и мебелью, приобретенными в счет арендной платы. Согласно пункта 2.2 наниматель имеет право повести деонтаж оборудования, подлежащего замене, утилизировать находящиеся в квартире

оборудование, приборы, мебель, приобретать в счет арендной платы оборудование, приборы для проведения капитального ремонта, а также бытовую технику и мебель, приобретать в счет арендной платы неотделимые улучшения в квартире, самостоятельно осуществлять выбор подрядчика для проведения ремонтных работ. Согласно пункту 2.3 наймодатель обязуется предоставить нанимателю право самостоятельного выбора материалов, приборов и оборудования для ремонта, мебели.

Размер и порядок оплаты по договору аренды предусмотрен разделом 3 договора, которым размер арендной платы установлен в сумме 25 000 руб., который за первый месяц уплачивается в полном объеме, за последующие месяцы уплачивается за минусом произведенных нанимателем расходов по ремонту квартиры, приобретению оборудования, приборов, мебели в квартиру. Размер арендной платы не может быть менее 50 % от 25 000 руб. Общая сумма произведенных нанимателем расходов в счет арендной платы не может превышать 120 000 руб. в год.

Из пояснений в судебном заседании Казаковой Е.И. следует, что она заключила с ответчиком договор найма сроком на два года с возможностью пролонгации. В соответствии с условиями договора истцом в квартире был сделан ремонт, включая замену электрики, полов со стяжкой, дверей, приобретена бытовая техника, стеклопакеты, начат ремонт кухни. До 20 ноября 2017 года Казакова Е.И. проживала в квартире, оплачивала коммунальные платежи и арендную плату, претензий по оплате от ответчика не поступало. 20 ноября 2017 года ответчик выселил Казакову Е.И. из квартиры по адресу: ....., сменил замки во входной двери и прекратил доступ в квартиру.

Настаивая на иске Казакова Е.И. в судебном заседании пояснила, что ответчик в установленный законом срок не уведомил её о прекращении договора, в связи с чем действие договора найма пролонгировано на неопределенный срок на тех же условиях. И пояснила, что при заключении договора найма она не видела свидетельство о праве собственности Романова И.А. и не знала о том, что он является собственником 1/2 доли и что собственником другой 1/2 доли квартиры является Романова В.И.

Как следует из письменных возражений ответчика Романова И.А. наймодатель отказался от последующего продления договора на новый срок, в связи с чем у Казаковой Е.И. отсутствуют законные основания для пользования спорным жилым помещением. Намерения наймодателя были ясно выражены тем, что он вызывал полицию для выселения Казаковой Е.И. и получения

доступа в квартиру.

В судебном заседании ответчик пояснил, что отношения с Казаковой Е.И. испортились летом из-за того, что истец перестала давать квитанции, не пускала в квартиру, о прекращении договора устно уведомили Казакову Е.И. еще летом 2017 года, от намерения сдавать квартиру отказались. Романов И.А. также пояснил, что второй собственник квартиры не давала своего согласия ранее и возражает в настоящее время против предоставления квартиры в пользование Казаковой Е.И. В настоящий момент Казакова Е.И. в квартире по адресу: ....., не проживает, расходы на косметический ремонт в квартире и приобретенные вещи и технику произведены в счет арендной платы, которая фактически составляет 7 000 руб.

Таким образом судом установлено, что в соответствии с пунктом 5.2 договора 20 ноября 2017 года прекращено действие договора найма, заключенного Казаковой Е.И. с Романовым И.А. 20 ноября 2015 года, поскольку стороны договора не пришли к соглашению о продлении срока действия договора. В судебном заседании собственник 1/2 доли жилого помещения Романов И.А. определенно выразил отсутствие у него согласия на продление срока действия договора, а собственник 1/2 доли Романова В.И. согласие на передачу принадлежащего ей имущества в пользование Казаковой Е.И. не давала, о намерении заключить с истцом договор найма спорного жилого помещения в установленном порядке не заявила, а потому суд приходит к выводу о том, что отсутствуют правовые основания для признания за истцом права пользования квартирой, расположенной по адресу: ....., в этой части исковые требования подлежат отклонению.

Поскольку судом за Казаковой Е.И. не признано право пользования квартирой по адресу: ....., подлежат отклонению и производные требования об обязанности Романова И.А. заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в указанную квартиру.

Ссылки истца на произведенный за её счет ремонт в квартире и приобретение мебели и техники, которая осталась в квартире, не состоятельны, поскольку данные действия произведены истцом в соответствии с условиями договора, что прямо предусмотрено разделом 2 договора найма. Кроме того, данные обстоятельства не являются основанием для возникновения права пользования жилым помещением.

Также несостоятельны ссылки истца на то, что в квартире остались принадлежащие ей вещи, так как наличие вещей в квартире очевидно не

порождает у собственника этих вещей жилищных прав. Истец не лишена возможности предъявления требований о возврате вещей, что по делу не заявлено.

Оценив собранные по делу доказательства в совокупности, принимая во внимание установленную ст. 421 ГК РФ свободу договора и отсутствие правовых оснований для возложения на ответчика обязанности по заключению с Казаковой Е.И. договора найма жилого помещения, учитывая, что предусмотренные ст. 684 ГК РФ основания для возникновения преимущественного права на заключение договора найма по делу не установлены, суд приходит к выводу о том, что исковые требования о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма и обеспечить доступ в квартиру в целом заявлены безосновательно и подлежат отклонению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194, 199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ :**

В удовлетворении исковых требований Казаковой Елены Ивановны к Романову Игорю Анатольевичу о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру - отказать .

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение одного месяца с даты изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Головинский районный суд г. Москвы .

Судья: