

Судья Абалакин А.Р.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

гр.д.№ 33-15594

10 апреля 2018 г. судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Вьюговой Н.М., судей Сальниковой М.Л., Удова Б.В., при секретаре ФИО, заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Вьюговой Н.М. дело по апелляционной жалобе истца ФИО на решение Головинского районного суда г. Москвы от 11 декабря 2017 года, которым постановлено: в удовлетворении исковых требований ФИО к ФИО о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру - отказать,

у с т а н о в и л а :

Истец ФИО обратилась в суд с иском к ответчику ФИО о признании права пользования жилым помещением по адресу: ***** , обязанности ответчика заключить с ней договор найма указанного жилого помещения и обеспечить доступ в квартиру, обосновывая свои требования тем, что 20 ноября 2015 года между ней и ФИО заключен договор найма жилого помещения сроком до 19 ноября 2017 года с возможностью пролонгации. Между тем ответчик менее чем за месяц до окончания срока договора прислал истцу 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 ФИО в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала.

Ответчик ФИО и его представители ФИО, ФИО в судебное заседание явились, иск не признали.

Третье лицо ФИО, в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого просит истец ФИО по доводам апелляционной жалобы.

Проверив материалы дела, заслушав истца ФИО, обсудив вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие ответчика, третьего лица, извещенных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не усматривает оснований к отмене или изменению обжалуемого решения.

Судом установлено, что спорное жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру, расположенную по адресу:*****.

Собственниками указанной квартиры являются ФИО, ФИО (по 1/2 доле каждый).

По договору найма жилого помещения, заключенному 20 ноября 2015 года между ФИО и ФИО, жилое помещение по адресу:***** , предоставлено истцу во временное владение и пользование сроком до 19 ноября 2017 года. Договор может быть пролонгирован по соглашению сторон (п. 5.3).

Согласно п. 2.1 наниматель обязан 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.

Пунктом 2.2 наниматель вправе демонтировать оборудование, подлежащее 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, 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.

Арендная плата по договору составляет 25 000 руб., 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 менее 50 % от 25 000 руб. Общая сумма произведенных нанимателем расходов в счет арендной платы не может превышать 120 000 руб. в год.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался ст. ст. 246, 247, 421, 606, 674, 684 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ и обоснованно исходил из того, что договор найма жилого помещения прекратил свое действие в связи с истечением срока, на который он заключался и отсутствием соглашения сторон о его пролонгации, в связи с чем, отказал в удовлетворении исковых требований в полном объеме, не усмотрев нарушений прав истца действиями ответчика.

При этом суд также учел, что второй собственник квартиры не участвовал в заключении договора найма, не давал согласия на его заключение.

Доводы апелляционной жалобы о том, что в связи с отсутствием уведомления собственника об отказе от продления договора найма в отношении спорной квартиры за 3 месяца до окончания договора, имеет место быть пролонгация договора в порядке ст. 684 ГК РФ, не могут служить основанием к отмене решения суда.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 684 ГК РФ по истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Договор сторонами был заключен без ссылки на ст. 684 ГК РФ, стороны предусмотрели возможность пролонгации договора лишь по соглашению сторон. Такого соглашения между ними не достигнуто. Напротив, ответчик до истечения срока действия договора ясно выразил свою волю на его прекращение.

При таких обстоятельствах, когда срок договора истек, договоренность о его пролонгации не достигнута, договор не может считаться продленным на новый срок.

Представленная истцом электронная переписка в качестве доказательств своих доводов, также не свидетельствует о наличии между сторонами соглашения о пролонгации договора.

В целом доводы апелляционной жалобы повторяют позицию истца, выраженную в суде первой инстанции, являлись предметом исследования суда первой инстанции и обоснованно отклонены.

Оснований для вынесения по ходатайству истца частного определения в отношении Следственного комитета РФ, Головинской межрайонной прокуратурой о признаках преступления, обнаруженных в действиях ФИО и полиции, в связи с нарушением норм права, судебная коллегия не усматривает. Вынесение частного определения является правом, а не обязанностью суда.

Решение законно, обоснованно и отмене не подлежит.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Головинского районного суда г. Москвы от 11 декабря 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ФИО – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи