

В Московский городской суд

Заявитель: Казакова Елена Ивановна,

Адрес регистрации заявителя:

125171 Москва,

Тел для смс: *****

Апелляционная жалоба на решение суда

«11» декабря 2017 г. Головинским районным судом г. Москвы было вынесено решение по гражданскому делу № 2-5495/17 по иску Казаковой Елены Ивановны к ***** о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру.

Решением суда в удовлетворении исковых требований Казаковой Елены Ивановны к ***** о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру отказано.

Считаю, что судом принято незаконное решение по следующим основаниям:

1. По мнению суда, оснований для возникновения преимущественного права истицы на заключение договора найма, предусмотренные ст. 684 ГК РФ, по делу не установлены, так как:

- стороны договора не пришли к соглашению о продлении срока действия договора;
- 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.

Вывод суда об отсутствии у истицы оснований для возникновения преимущественного права на заключение договора найма, предусмотренных ст. 684 ГК РФ сделан при неправильном истолковании этого закона – **ст. 684 ГК РФ. Преимущественное право нанимателя на заключение договора 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... 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.) Закон возлагает на наймодателя обязанность предложить нанимателю заключить договор на тех же, или иных условиях. Договор найма должен быть заключен в письменной форме согласно ст. 674 ГК РФ, следовательно, предложение от наймодателя об условиях договора также должно быть совершено в письменной форме. Для того чтобы «сторонам не прийти к соглашению о продлении срока действия договора», наниматель должен получить условия договора, от которых он сможет отказаться. Суд не установил, что наймодатель передавал такие условия в виде договора нанимателю, наймодатель также подтвердил в судебном заседании, что не передавал, следовательно, наниматель не отказывалась от продления договора и стороны пришли к согласию по умолчанию. Вывод суда, что отсутствие соглашения между сторонами, является отсутствием оснований у нанимателя на продление договора, не соответствует установленным судом обстоятельствам дела и закону. Согласно закону, при данных обстоятельствах, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, что влечет возникновение права у истицы на заключение такого договора.

Показания ответчика, что ответчик «отказался от последующего продления договора на новый срок, что о прекращении договора устно уведомили Казакову Е.И. еще летом 2017 года, о намерении сдавать квартиру отказались» противоречат его собственным доказательствам, представленным в суд – распечатке смс-сообщений от 19.11.17, где супруга ответчика сообщает о своем намерении заключить договор на новый срок. Ответчик не правдив и злоупотребляет правами.

Ссылка суда на пункт 5.3 договора (*Договор может быть пролонгирован по соглашению сторон*), как отсутствие оснований для возникновения преимущественного права истицы на

заключение договора найма, предусмотренного ст. 684 ГК РФ, не имеет правового смысла. Данное условие не противоречит ст. 684 ГК РФ, также предусматривающей продление договора по соглашению сторон. При заключении договора стороны не цитировали дословного Гражданский кодекс, исходя из принципов свободы договора и добросовестности. Договор содержит обязательные условия, порядок применения этих условий, определенный законодательно, в договор не включен по всем пунктам, что не отменяет обязательность исполнения этого порядка. По смыслу ст. 684 ГК РФ, наймодатель согласился на продление договора на тот же срок и на тех же условиях, не уведомив нанимателя за три месяца о своем намерении изменить условия договора. Содержание пункта об условиях пролонгации договора не может противоречить соответствующему условию, предписанному законом. *(Пункт 4. Ст. 421 ГК РФ Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422). Пункт.1 ст. 422 ГК РФ Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.)* Основания права истицы на заключение договора на новый срок судом установлены, это: договор найма, заключенный на срок более года; не уведомление наймодателем нанимателя за три месяца до окончания срока об изменении условий договора, либо об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.

Суд установил, что ответчик является владельцем доли в праве собственности на жилое помещение, а другой владелец – третье лицо по иску Романова В.И. – согласия на совершение сделки не давала, поэтому отсутствуют правовые основания для признания за истцом права пользования квартирой. При этом, суд сослался на ст. 247 ГК РФ в ее части *«владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом»* и на ст. 246 ГК РФ *«распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.»* Данные правовые нормы регламентируют отношения между собственниками и не касаются третьих лиц, не являющихся собственниками. Согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ, *участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом... Согласно п.2 ст. 247 ГК РФ, участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.* Таким образом, Романов И.А. имел право заключить договор найма жилого помещения, будучи владельцем доли этого жилого помещения, а Романова В.И. имеет право требовать от Романова И.А. соответствующей компенсации. Суд применил законы, не подлежащие применению.

Заявления о признании сделки недействительной от Романовой В.И. в суд не поступало. Суд, пренебрегая нормами права, применил последствия признания оспоримой сделки недействительной по собственной инициативе.

При заключении договора ответчик гарантировал, что, сдаваемое помещение не является предметом спора (п.1.2 договора). В соответствии со ст.10 ГК РФ, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Не допускается заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения требований добросовестности, суд отказывает лицу в защите принадлежащего ему права. На этом основании возражения ответчика против иска со ссылкой на отсутствие согласия Романовой В.И. на заключение договора найма не могут быть приняты судом и подлежат отклонению.

2. Обязанность ответчика заключить договор найма на тот же срок и на тех же условиях следует из правовой нормы ст. 684 ГК РФ, согласно которой, при наличии обстоятельств, установленных судом, а именно:

- договор найма жилого помещения действителен, добросовестно исполнялся истицей, сторонами не оспорен;
 - договор найма заключен на срок более года;
 - наймодатель выразил согласие на продление договора на тот же срок на тех же условиях, не известив нанимателя за три месяца до истечения срока договора об изменении условий договора, или намерении не сдавать жилое помещение в наем в течение года;
- договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

3. Суд отказал в требовании к ответчику «обеспечить Казаковой Е.И. доступ в квартиру». При этом, как следует из письменных возражений ответчика Романова И.А., Романов вызывал полицию для выселения Казаковой Е.И. и получения доступа в квартиру. Письменные возражения ответчика подтверждают показания истицы, что 20 ноября 2017 года, в день принятия настоящего иска в производство, ответчик выселил ее из квартиры, сменил замки во входной двери и прекратил доступ в квартиру.

В соответствии со ст. 25 Конституции РФ, жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. В соответствии с п.1 ст. 40 Конституции РФ, каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. В соответствии с п.1 ст. 35 ЖК РФ, в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Исходя из вышеприведенных норм права, даже при условии прекращения у гражданина права пользования жилым помещением, выселение без решения суда не допускается. Такое решение суда у ответчика отсутствовало, следовательно, суд отказал в обеспечении доступа в квартиру неправомерно.

Представленные ответчиком фотографии (л.д.95), письменные возражения доказывают, что ответчик рылся в вещах истицы, уничтожил ее документы, взял ее продукты из холодильника, и, очевидно, все что ему понравилось, тоже взял. Отказав истице в доступе в квартиру, где находятся ее вещи, деньги и документы, суд узаконил хищение, совершенное ответчиком, нарушил конституционные права истицы на неприкосновенность жилого помещения, частной жизни, собственности.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 320-322, 328 Гражданского процессуального кодекса РФ,

Прошу:

1. Отменить решение Головинского районного суда г. Москвы от «11» декабря 2017 г. по гражданскому делу № 2-5495/17 по иску Казаковой Елены Ивановны к ***** о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор найма жилого помещения и обязанности обеспечить доступ в квартиру.
2. Принять новое решение по делу, которым признать за Казаковой Е.И. право пользования жилым помещением по адресу г. Москва, ***** , обязать Романова И.А. заключить договор найма жилого помещения по адресу г. Москва, ***** на срок 2 года на прежних условиях, обязать Романова И.А. обеспечить Казаковой Е.И. доступ в квартиру по адресу г. Москва, ***** .

Приложение:

1. Квитанция госпошлины.
2. Копии настоящей жалобы 2 экз.

« ____ » января 2018 года _____ (Казакова Е.И.)