

В Судебную коллегию по гражданским  
делам Верховного Суда Российской  
Федерации

от

Истца: Казаковой Елены Ивановны

Адрес регистрации: 125171, г. Москва

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

[kazelena2007@yandex.ru](mailto:kazelena2007@yandex.ru)

Ответчик: \*\*\*\*\*

Адрес регистрации: 125413, г. Москва,

\*\*\*\*\*

Третье лицо:

\*\*\*\*\*

Адрес регистрации: 125413, г. Москва,

\*\*\*\*\*

**№ 2-5495/2017**

**№ 33-15594/2018**

**№ 4г/11-13226/2018**

## **КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

Решением Головинского районного суда г. Москвы от «11» декабря 2017 года по гражданскому делу № 2-5495/2017 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.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от «10» апреля 2018 года (дело № 33-15594) решение Головинского районного суда от «11» декабря 2017 года оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.

Определением судьи Московского городского суда Колосовой С.И. от «24» октября 2018 года в передаче кассационной жалобы Казаковой Е.И., поступившей в Московский городской суд «25» сентября 2018 года на решение Головинского районного суда г. Москвы от «11» декабря 2017 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от «10» апреля 2018 года для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции отказано.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 11.12.2012 N 29 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции», при исчислении шестимесячного срока на подачу кассационной жалобы, время рассмотрения кассационных жалоб в суде кассационной инстанции не учитывается. Время рассмотрения в суде кассационной инстанции Мосгорсуда составило 30 дней - с «25» сентября по «24» октября 2018 года.

Я не согласна с решением Головинского районного суда г. Москвы от «11» декабря 2017 года и апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от «10» апреля 2018 года полностью, так как эти судебные постановления вынесены с существенным нарушением норм материального и процессуального права, повлиявшим на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита моих нарушенных прав, свобод и законных интересов.

Мои исковые требования основывались на:

1. Наличии договора найма жилого помещения, заключенного на срок более года, и не предупреждении меня наймодателем за три месяца до истечения срока договора об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. В силу ст. 684 ГК РФ извещать нанимателя об изменении условий договора, или об отказе в продлении является обязанностью наймодателя. *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.*
2. Отсутствию решения суда о выселении.

### **Краткое содержание принятых по делу постановлений:**

Суды, руководствуясь ст. 57, ст. 59 ГПК РФ, как пояснила судья кассационной инстанции Колосова С.И., не приняли договор найма жилого помещения как доказательство, имеющее значение для дела, оценив этот договор по своему внутреннему убеждению, как не имеющий юридической силы («...предусмотренные ст. 684 ГК РФ основания для возникновения преимущественного права на заключение договора по делу не установлены...» - решение стр. 5 абз.3). Свою оценку суды мотивировали отсутствием под договором подписи второго собственника жилого помещения. Апелляционная инстанция добавила от себя, что отсутствие в договоре найма ссылки на ст. 684 ГК РФ делает этот договор не соответствующим закону (апелляционное определение стр. 2, 3). Применение ст. 57, ст. 59 ГПК РФ с целью исключения договора найма из доказательств основано на неверном толковании судами своего права разрешать спор по понятиям. Согласно ст. 195 ГПК РФ, решение суда должно быть основано на законе, следовательно, исключение доказательств также должно быть обосновано нормой права, так как во взаимосвязи со ст. 120 Конституции, суд по своему внутреннему убеждению подчиняется федеральным законам и Конституции. Обратное противоречит Закону «О судебной системе РФ». Доводы, по которым суд отверг договор найма как доказательство возникновения преимущественного права на заключение договора, не основаны на законе, нарушают нормы материального права. Исключив договор найма как основание возникновения преимущественного права нанимателя на заключение договора, суд привел этот договор как основание возникновения права наймодателя на оставленные в квартире вещи нанимателя («...мебель и техника, которая осталась в квартире, ...приобретены истцом в соответствии с условиями договора...» решение стр. 4, 5). В целом, содержание решения и апелляционного определения лишено логического смысла, так как суды не указали, что договор найма признан ими недействительным, но применили к договору последствия недействительности сделки. Суды показали свою неосведомленность в отношении содержания Гражданского кодекса РФ, в частности положений гл. 35. Наем жилого помещения, гл. 27. Понятие и условия договора, гл. 9 параграф 2. Недействительность сделок.

Решение об отказе в обеспечении доступа в квартиру суды не мотивировали нормой права, ограничившись внутренним убеждением.

### **Не были применены законодательные нормы, подлежащие применению:**

- Ст. 684 ГК РФ. *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.*

- Ст. 165.1 ГК РФ. Пункт 1. *Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.*

- 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.*

- Ст. 40 Конституции РФ. Пункт 1. *Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.*

- Ст. 3 ЖК РФ. Пункт 4. *Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.*

- 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.*

- Ст. 107 Закона «Об исполнительном производстве».

Пункт 5. *Принудительное исполнение требования о выселении, об освобождении нежилого помещения или о сносе строения, здания или сооружения производится с участием понятых (в необходимых случаях - при содействии сотрудников органов внутренних дел) с составлением соответствующего акта о выселении, об освобождении нежилого помещения или о сносе строения, здания или сооружения либо их отдельных конструкций и описи имущества.*

Пункт 6. *В необходимых случаях судебный пристав-исполнитель обеспечивает хранение описанного имущества с возложением на должника понесенных расходов. Если в течение двух месяцев со дня передачи имущества под охрану или на хранение должник не забрал указанное имущество, то судебный пристав-исполнитель после предупреждения должника в письменной форме передает указанное имущество на реализацию в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.*

## Доводы, свидетельствующие о нарушении норм материального права:

1. Головинский районный суд отказал в удовлетворении иска, так как не установил предусмотренные ст. 684 ГК РФ основания для возникновения преимущественного права на заключение договора найма (абз.3 стр. 5 решения). При этом было установлено, что:

- договор найма жилого помещения заключен на срок более года;
- договором не установлены правила достижения соглашения на пролонгацию договора, отличные от правил, установленных в ст. 684 ГК РФ («Согласно пункта 5.3. договор может быть пролонгирован по соглашению сторон» абз. 9 стр. 2 решения, орфография сохранена), не установлено, какие действия являются соглашением сторон;
- пояснения Ответчика «о прекращении договора устно уведомил еще летом» (абз. 2 стр. 2 решения) не доказывались Ответчиком, противоречат установленному апелляционной инстанцией факту, что сторонами в ноябре велась электронная переписка о пролонгации договора (абз. 3 стр. 3 апелляционного определения), письменным возражениям Ответчика;
- Ответчик не предлагал Истице заключить договор, а Истица не отказывалась от заключения договора.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства, несмотря на обилие лишних фактов, изложенных судом с целью запутывания дела, были установлены обстоятельства, имеющие значение, на которых основывались иски требования, а именно.

А) Договор найма жилого помещения заключен на срок более года, следовательно, к договору не применима ст. 683 ГК РФ, согласно которой правила, предусмотренные ст. 684 ГК РФ не применяются (п. 2. *К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные ... статьями ... 684 - 686, ... настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное.*).

Б) Пункт 5.3. договора не стоит в диспозиции к нормам ст. 684 ГК РФ.

В) Ответчик не предложил Истице заключить договор на тех же или иных условиях, не предупредил Истицу об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем, а Истица не отказывалась от продления договора. По смыслу ст. 684 ГК РФ этими действиями наймодатель и наниматель выражают согласие на продление договора на тот же срок и на тех же условиях, составление письменного соглашения при этом не требуется.

Г) Соглашение сторон о продлении договора на тот же срок и на тех же условиях было достигнуто в день, когда Ответчик не выполнил своей обязанности предложить Истице заключить договор и не уведомил ее о своем намерении более не сдавать жилое помещение, то есть, 19.08.2017г.

Вывод суда об отсутствии оснований для применения ст. 684 ГК РФ противоречит установленным судом обстоятельствам по делу.

Мотивировка апелляционной инстанции о неприменимости ст. 684 ГК РФ - «договор сторонами был заключен без ссылки на ст. 684 ГК РФ» (абз. 1 стр.3 апелляционного определения) – не имеет правового смысла, так как на все примененные судом статьи законов аналогично нет ссылки в договоре. Ссылка на какую-либо статью Гражданского кодекса не является необходимым условием для применения этой статьи к договору, предусмотренному законом. Договор найма жилого помещения предусмотрен главой 35 ГК РФ, намеки апелляционной инстанции, что между Ответчиком и Истицей был заключен не предусмотренный законом договор, не состоятельны. Правила ст. 684 ГК РФ выражены в

императивной форме, согласно ст. 422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам). Если предусмотренный законом договор не цитирует дословно Гражданский кодекс, установленные этим кодексом правила к договору применяются. Согласно п.4 ст. 421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. На этом основании содержание условия о пролонгации договора предписано законом и определяется этим законом – статьей 684 ГК РФ.

Довод апелляционной инстанции – «стороны предусмотрели возможность пролонгации договора лишь по соглашению сторон» (абз. 1 стр.3 апелляционного определения) – не соответствует действительности, свидетельствует о предвзятости и необъективности суда. В решении суда первой инстанции текст пункта 5.3 договора изложен в настоящей его редакции: «Договор может быть пролонгирован по соглашению сторон». Апелляционная инстанция прибегла к извращению текста договора для изменения его смысла. В главе договора № 5 «Срок действия договора» содержится пункт 5.3 о пролонгации договора, что доказывает согласие сторон на его пролонгацию в будущем. Это намерение сторон подтверждается проведением Истицей по соглашению с Ответчиком капитального ремонта в квартире, превысившим по стоимости изначально запланированную сумму.

Не соответствует действительности утверждение апелляционной инстанции об исследовании в суде первой инстанции доводов апелляционной жалобы. Суд первой инстанции ясно выразился: «...предусмотренные ст. 684 ГК РФ основания для возникновения преимущественного права на заключение договора найма по делу не установлены...» (абз.3 стр.5 решения), имея в виду отсутствие договора, дающего преимущественное право и ненужность исследования доводов, основанных на недействительном договоре.

2. Головинский суд отказал в признании права Истицы на пользование жилым помещением также на основании, что другой собственник жилого помещения не давала согласия на передачу принадлежащей ей доли в общем имуществе (абз. 3 стр. 4 решения). Ст. ст. 246, 247 ГК РФ суд применил в урезанном виде, исказив смысл и содержание закона. Данные правовые нормы регламентируют отношения между собственниками жилого помещения, не касаются прав нанимателей. Согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распорядиться ею любым 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.* На основании указанных норм права, Ответчик, будучи владельцем доли жилого помещения, имел право заключить договор найма этого жилого помещения, и оба участника долевой собственности имеют право требовать друг от друга компенсации. Участники долевой собственности не заявляли требование о признании договора найма жилого помещения не действительным. **Вывод суда основан на неправильном применении закона.**

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 Третьего лица на заключение договора найма не могут быть приняты судом и подлежат отклонению.

Апелляционная инстанция не нашла в доводах суда первой инстанции нарушения закона (абз. 8 стр. 2 апелляционного определения). При этом, апелляционная инстанция не указала, какое правовое значение имеет неучастие Третьего лица в заключении договора, полностью проигнорировала доводы апелляционной жалобы о неправильном применении ст. ст. 246, 247 ГК РФ. В судебном разбирательстве Третье лицо, уведомленное надлежащим образом, участие не принимала, доверенностей на представление интересов не давала, иска о признании договора найма недействительным не подавала. Учитывая данные обстоятельства, суды первой и апелляционной инстанций по собственной инициативе применили последствия признания сделки – договора найма жилого помещения - недействительной. Данное **постановление суда не основано на законе**, принято судьями исключительно по внутреннему убеждению.

3. Головинский суд отклонил требование Истицы об обеспечении доступа в квартиру, мотивировав отсутствием у Истицы жилищных прав на квартиру. Суд ошибочно отнес право доступа в квартиру к жилищным правам. Право собственности Истицы на ее вещи суд не принял во внимание, так как только Ответчик имеет право на собственность.

Судом установлено, что Истица проживала в квартире два года, в квартире находились ее вещи, которые перешли в распоряжение Ответчика, когда он 20 ноября 2017 года сменил замки, прекратил Истице доступ в квартиру, с тех пор Истица там не проживает. Для выселения Истицы из квартиры Ответчик вызывал полицию, в суд требование о выселении не предъявлял. Обращение имущества Истицы в пользу Ответчика суд посчитал законным, так как, по мнению суда, это предусмотрено договором найма жилого помещения. (Абз.3 стр.1, абз.3 стр.3, абз.5 стр.4 – абз.2 стр.5 решения). Дополнительное требование об обеспечении доступа в квартиру Истица заявила в судебном заседании. Судебное заседание проводилось одновременно с досудебной подготовкой (беседой). В дополнении к иску, поданном в судебном заседании (беседе) Истица не указала нормы права, нарушенные ее выселением, полагаясь на конституционный принцип подчинения судей Конституции и Федеральному закону. Суд в нарушение п.4 ст.198 ГПК РФ, не указал в решении законы, которыми руководствовался, отказывая истице в праве на выселение согласно установленному порядку – на основании решения суда и Закона об исполнительном производстве. В обоснование отказа суд указал на право истицы требовать возврат вещей, что необоснованно, так как Истица не передавала свои вещи Ответчику, опись не составляли. Вещи Истицы были обращены Ответчиком в свою пользу с применением насилия, самоуправно. Ответчик вытолкал Истицу из квартиры ночью с целью хищения всего имущества Истицы, вместе с документами о приобретении ею вещей, что делает невозможным предъявление гражданского иска к Ответчику о возврате вещей.

Решение принято в нарушение п.4 ст.3 ЖК РФ, согласно которому выселение в ином порядке, чем установлено Жилищным Кодексом и другими федеральными законами незаконно. Ст.35 Жилищного кодекса установлено, что выселение производится на основании решения суда. Ст.107 Закона об исполнительном производстве № 229-ФЗ установлен порядок выселения, обеспечивающий сохранность имущества выселяемого.

Апелляционная инстанция в нарушение п. 3. ст. 329 ГПК РФ, оставляя апелляционную жалобу без удовлетворения, не указала мотивы, по которым доводы апелляционной жалобы Истицы об ее правах, установленных статьями 25, 40 Конституции, 35 Жилищного кодекса отклоняются. Апелляционная инстанция не обосновала законность совершенного выселения и ограбления Истицы, свой отказ в доступе Истицы в квартиру. **Нарушены нормы процессуального права.**

Апелляционная инстанция отказала Истице в удовлетворении ходатайства о вынесении частного определения в отношении Следственного комитета РФ, Головинской межрайонной прокуратуры о наличии признаков преступления в действиях Ответчика, посчитав это правом, а не обязанностью суда. Согласно п. 3 ст. 226 ГПК РФ, *в случае, если при рассмотрении дела суд обнаружит в действиях стороны, других участников процесса, должностного или иного лица признаки преступления, суд сообщает об этом в органы дознания или предварительного следствия.* Закон обязывает суд сообщать о признаках преступления. Действия Ответчика подпадают под ст.137. Нарушение неприкосновенности частной жизни, ст.139. Нарушение неприкосновенности жилища, ст.162. Разбой, ст.330. Самоуправство Уголовного кодекса РФ. Отказ суда вынести частное определение о признаках преступления **существенно нарушает нормы процессуального права.**

Апелляционная инстанция выслала свое апелляционное определение в суд первой инстанции 08.05.2018г., через месяц после вынесения. Суд первой инстанции зарегистрировал поступление дела из апелляционной инстанции 30 мая. Апелляционное определение было выдано судом первой инстанции через 2 месяца после вступления решения в законную силу. Нарушено право Истицы на обжалование в срок 6 месяцев.

В соответствии со ст.ст. 376, 387, 390 ГПК РФ, **прошу:**

- вынести судебное постановление, не передавая дело на новое рассмотрение, так как допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

#### **Приложение:**

1. Копия решения Головинского районного суда г. Москвы.
2. Копия апелляционного определения судебной коллегии Московского городского суда.
3. Определение об отказе в передаче кассационной жалобы в Президиум Мосгорсуда.
4. Копии кассационной жалобы 3 экземпляра.
5. Квитанция об оплате госпошлины.

«30» октября 2018 года

\_\_\_\_\_ (Казакова Е.И.)