

В Головинский районный суд г. Москвы

Истец: Казакова Елена Ивановна.

Адрес регистрации: Москва [REDACTED]

Адрес для почтовых извещений: 125413,

Москва, [REDACTED]

Тел. [REDACTED]

Ответчик: [REDACTED]

Адрес регистрации: 125413, Москва, [REDACTED]

Тел. [REDACTED]

Третье лицо: [REDACTED]

Адрес регистрации: 125413, Москва, ул. [REDACTED]

01-5012/2017



ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании права пользования жилым помещением и обязанности заключить договор найма.

Между Казаковой Е.И. и Романовым И.А. «20» ноября 2015 года был заключен договор найма жилого помещения – квартиры по адресу г. Москва ул. [REDACTED], [REDACTED] – принадлежащего Романову на праве собственности. Срок окончания договора устанавливался «19» ноября 2017 года. Пунктом 5.3. устанавливалась возможность пролонгации договора по соглашению сторон.

При заключении договора Романов предоставил ксерокопию своего паспорта с постоянной регистрацией по месту нахождения квартиры и ключи от квартиры. Свое право собственности на квартиру Романов гарантировал личной подписью под договором (п. 1.1, п. 1.2).

Жилое помещения на момент подписания договора было не пригодно для проживания (п. 1.3). Стороны договорились, что Казакова сделает в квартире капитальный ремонт собственными силами в счёт арендной платы за наём (п.1.4, п.2). Казакова выполнила все условия договора: капитально отремонтировала квартиру, одновременно без просрочек оплачивала Романову арендную плату в размере более 50% от установленной суммы. Оплачивала счета за телефон и электроэнергию.

Расходы по ремонту превысили ожидаемые в два раза. Также согласно договору Казакова приобрела в квартиру бытовую технику и мебель в кредит, рассчитывая удерживать ее стоимость из арендной платы будущих периодов. В мае 2017 Казакова, приняв решение купить спальное место также в счет арендной платы за наем, спросила у Романова о его намерении продлить договор найма и получила согласие.

«24» октября 2017 года в 12:52 – менее чем за месяц до окончания срока действия договора – Романов прислал со своего мобильного телефона + [REDACTED] на мобильный телефон Казаковой + [REDACTED] краткое сообщение «*Двадцатого вылибаеш наглючька*», далее он прислал «13» ноября 2017 в 10:49 сообщение «*19 приеду за ключвми*». Таким образом, Романов отказался от пролонгации договора найма жилого помещения менее чем за месяц до окончания его срока действия, без мотивации, угрожая применением физической силы.

Договором предусмотрен обязательный досудебный порядок разрешения споров путем направления друг другу письменных претензий (п.4.1). Споры разрешаются в суде при не достижении соглашения (п.4.2). Пунктом 2.3. договора Романов обязался предоставить Казаковой свой электронный адрес, но, не выполнил этой обязанности. «13» ноября 2017 в 11:09 Казакова направила со своего мобильного телефона ответное сообщение Романову «*напиши свой почтовый адрес*», чтобы соблюсти досудебный порядок разрешения споров, но Романов не ответил. Свою письменную претензию Казакова направила Романову через ОМВД России по району Головинский г. Москвы, что подтверждается талоном-уведомлением № 2011 от 13.11.17 года.

В соответствии со статьей 684 ГК РФ Казакова, как наниматель по договору, имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Обязанность 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 возложена гражданским законодательством на наймодателя. *(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.)*

В соответствии со ст.674 п.1 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

В октябре 2017 года из полученной по почте корреспонденции от Федеральной налоговой службы Казакова узнала, что помимо Романова И.А. собственником спорной квартиры является Романова [REDACTED]. В договоре найма жилого помещения от «20» ноября 2015 Романова В.И. не была указана, но решение суда может повлиять на ее права и обязанности в части обязанности заключить договор найма на спорное жилое помещение. Ходатайствую о привлечении Романовой В.И. к участию в деле в качестве третьего лица.

Также из полученной корреспонденции Казакова узнала, что Романов И.А. по состоянию на октябрь 2017 года не снялся с регистрационного учета по адресу нахождения спорной квартиры, продолжает предоставлять этот в качестве своего постоянного места пребывания. Фактический адрес своего жительства Романов И.А. не указал. Ходатайствую об извещении Романова И.А. о судебных заседаниях дополнительно по телефону, указанному им в договоре найма жилого помещения 8-

Руководствуясь статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

Признать за Казаковой [REDACTED] право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Москва, ул. [REDACTED] на условиях договора найма жилого помещения.

Обязать Романова [REDACTED], заключить с Казаковой Еленой Ивановной договор найма жилого помещения на квартиру по адресу г. Москва, ул. [REDACTED]

Взыскать с ответчика судебные расходы в сумме 300 рублей.

Перечень прилагаемых к заявлению документов:

1. Копии заявления 3 экз.
2. Госпошлина.
3. Копия договора найма жилого помещения от 20.11.2015 года 2 экз.
4. Договор найма жилого помещения от 20.11.2017 года 5 экз.
5. Копия квитанции на коммунальные платежи за 10 2017г. 3 экз.
6. Копия письма ФНС Романову И.А. 3 экз.
7. Копия письма ФНС Романовой В.И. 3 экз.
8. Копия заявления Казаковой в ОМВД 3 экз.
9. Копия талона-уведомления 3 экз.

«16» ноября 2017 года

_____ Казакова Е.И.