

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

23 апреля 2014 года. г.Москва

Черемушкинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Кузнецовой С.А., при секретаре Сафиной Е.З., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-494/2014 по иску Мартос <данные изъяты> к Северцеву <данные изъяты> о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, вселении и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, взыскании денежных средств

### УСТАНОВИЛ:

Мартос И.С. обратилась в суд с иском к Северцеву С.Н. о расторжении договора ренты (пожизненного содержания с иждивением) возврате квартиры в собственность истца.

Наряду с вышеуказанным исковым заявлением истцом было подано исковое заявление о вселении и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, а также исковое заявление о взыскании денежных средств с плательщика ренты по договору пожизненного содержания с иждивением в связи с неисполнением им обязанностей по договору.

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ вышеуказанные гражданские дела были объединены в одно производство.

Требования истца мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ она произвела отчуждение принадлежащей ей <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, заключив с ответчиком договор пожизненного содержания с иждивением. Ответчик не исполняет ни одного условия договора ренты, а именно, не приобретает продуктов, не осуществляет услуг по приготовлению пищи, не обеспечил патронажную помощь, не оказывает услуг, связанных с поддержанием надлежащего санитарного состояния квартиры, не сопровождает истцу в медицинские учреждения, не выплачивал истцу денежных средств на содержание. П. 8 договора ренты установлена обязанность ответчика осуществлять пожизненное содержание с иждивением в форме материального обеспечения в натуре. Кроме этого, условиями договора установлено, что стоимость общего объема содержания составляет <данные изъяты> ежемесячно. Однако, ответчик за весь период действия договор а ренты не выплатил истцу ни один рентный платеж. Ответчик выгнал истцу из дома, лишив её права проживания и пользования квартирой, создал в квартире невозможные для проживания истицы условия, сменил замки, что не позволяет истце вернуться домой. Кроме этого, ответчик в нарушение п.11 договора ренты заселил в спорную квартиру квартирантов. Требования истца об исполнении обязанностей по договору в натуре, требования о нечинении препятствий в пользовании квартирой и взыскании задолженности по рентным платежам, равно как и требования о расторжении договора ренты направленные ответчику остались без удовлетворения.

Поскольку ответчиком нарушены существенные условия договора ренты от ДД.ММ.ГГГГ года, не исполняются принятые по договору обязательства, истец просит суд расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, вернуть квартиру, расположенную по адресу: г. <адрес> собственность истца, вселить её в спорную квартиру, обязать ответчика не чинить препятствий в пользовании квартирой, запретить ответчику сдавать спорную квартиру внаем, взыскать с ответчика общую сумму ежемесячных рентных платежей в размере <данные изъяты> рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере <данные изъяты> рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей.

Истец в судебное заседание не явилась, извещена.

Представитель истца по доверенности ФИО4 в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в иске и пояснениям к нему. Пояснила, что истица является старым и больным человеком, по состоянию здоровья нуждается в постоянном уходе, является инвалидом, страдает рядом хронических заболеваний, по состоянию здоровья не может самостоятельно себя обслуживать, поскольку, в том числе страдает потерей зрения на 90 %. Заключая договор пожизненного содержания с иждивением, истица рассчитывала на получение необходимой помощи, которой ответчик ей не оказывает. Также пояснила, что до января 2013 года ответчик выплачивал положенные по договору денежные средства, сначала на карту, которая находилась в его распоряжении, а потом, когда карта была заблокирована, почтовыми переводами, которые истица не могла получить поскольку, не может самостоятельно выходить из дома. Таким образом, все перечисленные денежные средства вернулись назад к ответчику. Истица неоднократно просила ответчика перечислять денежные средства в счет рентных платежей на её расчетный счет, но ответчик

игнорирует эти просьбы. С апреля 2013 года ответчик ни коим образом не пытается исполнить оспариваемый договор. Полагает, что иск подлежит удовлетворению в полном объеме, поскольку ответчик нарушил условия договора аренды.

Ответчик Северцев С.Н. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения заявленных исковых требований.

Представитель ответчика по доверенности ФИО5 в судебном заседании против удовлетворения требований возражала, поддержала доводы, изложенные в отзыве на иск. Пояснила, что доводы, изложенные в исковом заявлении, не соответствуют действительности. Мартос И.С. дважды подавала в суд иск о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, и суд дважды отказал ей в удовлетворении заявленных требований. Данные решения вступили в законную силу. Вышеуказанными решениями установлено, что из-за конфликта между сторонами договора Северцев С.Н. был лишен возможности исполнения обязательств по договору, в связи с чем, он ежемесячно в качестве стоимости общего объема содержания начал перечислять денежные средства в размере <данные изъяты> рублей на предоставленный истицей банковский счет. Данные денежные средства ответчиком перечислялись на счет истицы до февраля 2012 года. В дальнейшем истица отказалась от получения указанных денежных средств. Судом было установлено, что истица препятствует ответчику осуществлять свои обязательства по договору, не пуская его в спорную квартиру. Истица сама по своему желанию уехала из спорной квартиры, отказывается от получения денежных средств перечисляемых ответчиком в счет исполнения договора. Настаивает на том, что условия договора аренды нарушаются в связи с тем, что ответчица препятствует его исполнению. В подтверждение того, что Северцев С.Н. в дальнейшем намерен продолжать исполнение договора аренды, им ДД.ММ.ГГГГ на депозите у нотариуса была размещена та часть денежной суммы, от получения которых истица оказывается, с учетом ранее выплаченных сумм. Сумма, размещенных на депозите денежных средств составляет <данные изъяты> рублей, исходя из того, что общая сумма, подлежащая выплате с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ года, составляет <данные изъяты> рублей. Утверждения истицы, что она не открывала банковский счет, на который Северцев С.Н. перечислял денежные средства, и не пользовалась ими были предметом рассмотрения гражданского дела и не нашли своего подтверждения; в удовлетворении иска Мартос И.С. к ОАО «Сбербанк России» о признании недействительным (ничтожным) договора банковского счета была отказано. Данное решение также вступило в законную силу. Представитель ответчика полагает, что поскольку нарушений условий договора пожизненного содержания с иждивением не имеется, все денежные обязательства исполнялись и исполнены, в удовлетворении требований истицы надлежит отказать в полном объеме.

Третье лицо – нотариус ФИО6 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, предоставил отзыв на иск, в котором указал, что при составлении проекта договора и удостоверении спорной сделки строго соблюдались требования норм действующего законодательства. По существу вопросов, касающихся неисполнения либо ненадлежащего исполнения сторонами условий договора, нотариус ФИО6 ничего сообщить не может, в виду чего просил о рассмотрении дела в его отсутствие, оставив разрешение спора на усмотрение суда.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> в судебное заседание не явился, извещен.

Изучив материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о том, что исковые требования истца подлежат частичному удовлетворению.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Мартос И.С. и Северцевым С.Н. был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом <адрес> ФИО6, зарегистрированный в реестре за №1-1428.

Согласно условиям договора Мартос И.С. передала Северцеву С.Н. в собственность квартиру по адресу: <адрес>, а Северцев С.Н. обязался осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя аренды.

Согласно п.4 договора передача квартиры произведена за плату, которая составляла <данные изъяты>, указанная сумма передана плательщиком аренды и получена получателем аренды до подписания договора.

В соответствии с п.8 договора в обязанности плательщика аренды по предоставлению пожизненного содержания с иждивением стороны включили: обеспечение получателя аренды жильем, сохранив за ним право пожизненного бесплатного пользования вышеуказанной квартирой и проживания в ней; обеспечение получателя аренды полноценным питанием в соответствии с обычным рационом, в том числе приобретение продуктов, приготовление пищи; оказание необходимых услуг и помощи, связанных с поддержанием надлежащего санитарного состояния квартиры (влажная уборка, сезонное мытье окон); оказание при необходимости патронажной помощи в проведении гигиенических процедур; выплату получателю аренды денежных сумм в размере <данные изъяты> рублей, ежемесячно, начиная с первого июня две тысячи одиннадцатого года, не позднее 5 (пятого) числа оплачиваемого месяца; оплату ритуальных услуг в случае смерти получателя аренды.

В силу п.9 договора стоимость общего объема содержания на его день подписания определена сторонами в размере <данные изъяты> рублей, ежемесячно. Стоимость общего объема содержания не может быть менее официально установленного прожиточного минимума на территории <адрес>, а с момента вступления в силу изменений в п.2 ст. 602 ГК РФ – не менее указанного в нем размера.

Стоимость всего объема содержания с иждивением определена сторонами договора ренты как сумма ежемесячных платежей (затрат на пожизненное содержание).

По утверждению стороны истца, ответчик с момента заключения оспариваемого договора не исполняет его условия.

Между тем, вступившими в законную силу решениями суда установлено, что истица препятствует исполнению ответчиком обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением как в натуре, так и в денежном выражении, уклоняясь от его получения.

Так, вступившим в законную силу решением Черемушкинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в удовлетворении требований Мартос И.С. к Северцеву С.Н. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате недвижимого имущества было отказано.

Указанным решением суда было установлено, наличие сложившихся конфликтных отношений между сторонами договора ренты, что в свою очередь подтверждает невозможность исполнения ответчиком условий договора в виде материального обеспечения в натуре (приобретение продуктов питания, лекарственных средств, оказание услуг по поддержанию спорной квартиры в надлежащем санитарном состоянии), поскольку истица избегала какого-либо общения с ответчиком, в том числе категорически отказывалась открывать дверь в квартиру. В виду сложившихся отношений Северцев С.Н. ежемесячно в качестве стоимости общего объема содержания перечислял денежные средства на расчетный счет истицы в размере, определенном договором, а именно в размере <данные изъяты> рублей. То обстоятельство, что Мартос И.С. отказывается получать перечисляемые ей средства, пользуется услугами соцработника, не желая принимать услуги ответчика, не свидетельствуют о существенном нарушении условий оспариваемого договора.

Решением Черемушкинского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ в удовлетворении требований Мартос И.С. к Северцеву С.Н. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате недвижимого имущества было отказано, частично удовлетворены встречные требования Северцева С.Н. к Мартос И.С. об обязанности не препятствовать исполнению договора пожизненного содержания с иждивением, обязанности не чинить препятствий в пользовании жилым помещением, предоставлении ключей. Данным решением суда также было установлено, что истица препятствует исполнению ответчиком обязательств по оспариваемому договору как в натуре, так и в денежном выражении, уклоняясь от получения денежных средств, перечисляемых ответчиком на банковский счет истца.

В силу п.2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком надлежащим образом исполнялись условия договора ренты, после того, как Мартос И.С. перестала пускать его в квартиру, в силу сложившихся конфликтных отношений Северцев С.Н. ежемесячно, в качестве стоимости общего объема содержания перечислял денежные средства на расчетный счет истицы в размере, определенном договором. Судом нарушений существенных условий оспариваемого договора установлено не было.

Согласно ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

В силу ч.2 ст. 601 ГК РФ к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.

В соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 602 ГК РФ в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

На основании положений п. 1 ст. 599 ГК РФ, в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

В соответствии со ст. 597 ГК РФ, пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

В силу ч. 2 ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. При этом, плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Исходя из положений ст. 450 ГК, под существенным нарушением договора будет пониматься такое нарушение, которое влечет для получателя ренты такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Таким образом, в судебном порядке такой договор может быть расторгнут по требованию получателя ренты при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств в силу ст. 450 и п. 2 ст. 605 ГК РФ.

Доводы истца о нарушении ответчиком существенных условий договора пожизненного содержания с иждивением не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения дела, доказательств этому суду не представлено.

Доводы стороны истца о том, что ответчиком нарушен п. 11 договора не нашел своего подтверждения в судебном заседании, каких либо документов, свидетельствующих о наличии договорных отношений ответчика и третьих лиц по передаче квартиры в наем суду не представлено.

Судом установлено, что Северцев С.Н. с ДД.ММ.ГГГГ по февраль 2012 года исправно исполнял свои обязательства по договору, перечислив на счет истца денежные средства в общей сумме <данные изъяты> рублей, что подтверждается выпиской о состоянии вклада, открытого на имя истца ДД.ММ.ГГГГ (л.д.105).

Довод стороны истца о том, что ФИО7 не открывала вышеуказанный счет в ОАО «Сбербанк России» и не пользовалась указанными денежными средствами был предметом оценки при рассмотрении гражданского дела по иску Мартос И.С. к ОАО «Сбербанк России» о признании договора банковского счета недействительным (ничтожным). Вступившим в законную силу решением Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в удовлетворении исковых требований Мартос И.С. отказано в полном объеме. Данным решением установлено, что подпись на заявлении на получение карты Сбербанка России от ДД.ММ.ГГГГ выполнена лично Мартос И.С., ДД.ММ.ГГГГ Мартос И.С. в сопровождении своего доверителя лично оформляла указанное заявление, поскольку в больнице, где она находилась на стационарном лечении, в тот день не было процедур.

После закрытия указанного банковского счета на имя истца, ответчик стал перечислять денежные средства почтовым переводом, но истица отказывается от их получения.

Кроме этого, с конца января 2013 года истица покинула спорную квартиру и выехала из неё, местонахождение истицы Северцеву С.Н. не известно.

Согласно представленной в материалы дела копии квитанции № от ДД.ММ.ГГГГ ответчиком на депозите у нотариуса в соответствии со ст. 327 ГК РФ была размещена часть денежных средств, которые истица отказывалась получать, а именно сумма в размере <данные изъяты> (л.д.104).

Расчет суммы, подлежащей выплате в счет рентных платежей по оспариваемому договору, представленный ответчиком, суд признает верным, поскольку стоимость общего объема содержания в размере <данные изъяты> рублей ежемесячно была определена сторонами при заключении договора и выплата денежных средств в большей сумме противоречит п.9 оспариваемого договора.

Должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, а в случаях, установленных законом, в депозит суда - если обязательство не может быть исполнено должником вследствие: 1) отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;.. 4) уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны. Внесение денежной суммы или ценных бумаг в депозит нотариуса или суда считается исполнением обязательства (Ст. 327 ГК РФ).

Таким образом, ответчиком ДД.ММ.ГГГГ была исполнена обязанность по внесению ежемесячных рентных платежей по оспариваемому договору за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ года, задолженности перед ответчиком по внесению рентных платежей у ответчика не имеется, а требований об индексации или увеличении рентных платежей истцом к ответчику не заявлялось.

Поскольку ответчиком в полном объеме выплачивается пожизненная рента, в размере определенном сторонами, то есть в сумме <данные изъяты> рублей ежемесячно, учитывая, что оснований для увеличения размера пожизненной ренты не имеется, то суд приходит к выводу о том, что существенных нарушений условия заключенного договора пожизненной ренты Северцевым С.Н. не допущено, а, следовательно, не имеется оснований для расторжения данного договора и возврата переданной под выплату пожизненной ренты квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Также не подлежат удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика ежемесячных рентных платежей в размере <данные изъяты> рублей и взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, поскольку судом достоверно установлено, что ответчиком в полном объеме исполняется обязанность по выплате рентных платежей, определенных договором, в связи с чем, задолженности перед истцом по рентным платежам на момент вынесения решения у ответчика не имеется. Кроме этого, суд обращает внимание, что потраченные истцом денежные средства в указанной сумме не могут быть признаны необходимыми расходами истицы в связи с невыплатой ответчиком ежемесячных рентных платежей и подлежат взысканию с ответчика. То обстоятельство, что Мартос И.С. по собственному желанию приобретает продукты, лекарственные средства, не пользуется услугами ответчика, отказываясь от получения денежных средств перечисляемых Северцевым С.Н., не может служить основанием для удовлетворения требований истицы о взыскании денежных средств.

Суд не может принять ссылку представителя истца на неисполнение обязанности ответчиков по содержанию квартиры, переданной по договору ренты, поскольку не доказана необходимость проведения ремонта в квартире, а также предоставление возможности ответчикам произвести данный ремонт.

Также в суд не представлены документы, подтверждающие несение истцом в указанный период расходов на сиделку, уборку и ремонт квартиры, питание, лекарственные средства в размере, заявленном к взысканию.

Поскольку договор ренты является действующим, право истицы на проживание и пользование спорным жилым помещением не утрачено и предусмотрено п.8 договора пожизненного содержания с иждивением от ДД.ММ.ГГГГ года, изменений условий указанного договора сторонами не осуществлялось, суд приходит к выводу об удовлетворении требований Мартос И.С. о вселении её в квартиру, расположенную по адресу: <адрес> обязанности ответчика Северцева С.Н. не чинить препятствия в пользовании указанным жилым помещением.

Данный вывод основан на ст. ст. 17, 40 Конституции РФ. Конституция РФ, в силу ст. 15, имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ, а согласно ст. 18 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими.

Согласно ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. К судебным расходам в соответствии с п.1 ст.88, ст.94 ГПК РФ относятся в том числе и расходы на оплату слуг представителей.

В материалах дела имеется договор № на оказание юридических услуг по представлению интересов Мартос И.С. в судебном процессе от ДД.ММ.ГГГГ года, заключенный между истцом и ООО «МИТАС», в лице ФИО4 (л.д.53).

Согласно условиям данного договора стоимость услуг по договору определяется в размере <данные изъяты> рублей. Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика расходов на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей.

Между тем, истцом в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено суду доказательств подтверждающих факт оплаты оказанных юридических услуг по договору (акты о выполненных работах, квитанции об оплате юридических услуг).

При таких обстоятельствах, требования истца о взыскании расходов на оплату услуг представителя удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования Мартос <данные изъяты> к Северцеву <данные изъяты> о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, вселении и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, взыскании денежных средств удовлетворить частично.

Вселить Мартос <данные изъяты> в квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, обязать Северцева С.Н. не чинить препятствий в пользовании указанным жилым помещением.

В остальной части заявленных исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Черемушкинский районный суд <адрес>.

Судья

Кузнецова С.А.