

Дело № 2-1144/13

Р Е Ш Е Н И Е

ИФИО1

ДД.ММ.ГГГГ

<адрес>

Коптевский районный суд <адрес> в составе

председательствующего судьи ФИО5

при секретаре ФИО4

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО2 к ФИО3 о расторжении договора пожизненной ренты, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ФИО3 о расторжении договора пожизненной ренты отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Коптевский районный суд <адрес> в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья

ФИО5

Дело № 2-1144/13

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 июля 2013 года

г. Москва

Коптевский районный суд г. Москвы в составе

председательствующего судьи Гордеевой О.В.

при секретаре Макляк М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зериной ФИО10 к Букиной ФИО11 о расторжении договора пожизненной ренты,

У С Т А Н О В И Л

Первоначально Зерина Н.Н. обратилась в суд с иском к Букиной А.А. о выкупе пожизненной ренты, ссылаясь на то, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3 заключен договор пожизненной ренты, по условиям которого получатель ренты (ФИО2) передал бесплатно в собственность плательщику ренты (ФИО3) принадлежащую ей по праву собственности квартиру по адресу: <адрес>, корпус 1, <адрес>, состоящую из двух жилых комнат. По условиям договора получатель ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком ренты при этом, по согласованию сторон выкупная цена определена сторонами в 1 000 000 рублей.

Уточнив в порядке ст. 39 ГПК РФ исковые требования, ФИО2 просит расторгнуть договор пожизненной ренты. В обоснование исковых требований указала, что в настоящее время есть основания полагать, что плательщик ренты нарушил свои обязательства по уплате рентных платежей, поскольку ФИО3 много лет не доплачивает ФИО2 рентные платежи. В соответствии с п.1 договора получатель ренты передает бесплатно в собственность плательщика ренты принадлежащую ему на праве собственности квартиру. С ДД.ММ.ГГГГ рентные платежи необходимо исчислять исходя из прожиточного минимума соответствующего субъекта РФ. В соответствии с п.6 договора плательщик ренты обязуется ежемесячно выплачивать получателю ренты денежную сумму в размере 20 000 рублей, но не менее 5 МРОТ. Истец указывает на то, что законодатель отказался от применения в договоре ренты минимального размера оплаты труда, введя применение величины прожиточного минимума, ФИО3 недоплачивает ФИО2, в связи с чем у истца имеются основания требовать расторжения договора в связи с существенным нарушением одной из сторон своих обязательств.

Истец просит расторгнуть договор пожизненной ренты от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО2 и ФИО3; прекратить право собственности ФИО3 на квартиру по адресу: <адрес>, аннулировав запись регистрации права собственности №77-77-09/088/2009-728; вернуть ФИО2 право собственности на квартиру по адресу: <адрес>, за вычетом сумм недоимки по оплате.

В судебное заседание истец ФИО2 не явилась, извещена надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела, доверила представление своих интересов в суде представителю по доверенности ФИО6 и адвокату ФИО7

Представитель истца по доверенности ФИО6 в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель истца адвокат ФИО7 в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала, указала, что в договоре пожизненной ренты указано, что плательщик ренты, ФИО3, в обмен на полученную в собственность квартиру обязуется ежемесячно выплачивать получателю ренты денежную сумму в размере 20 000 рублей, но не менее 5 МРОТ, установленной законом РФ для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, то есть речь идет не об одной величине прожиточного минимума, а о пяти единицах прожиточного минимума. Существенным условием договора является то, что оплата идет в размере 5 единиц – МРОТ. Однако Конституционный суд признал незаконным исчисление платежей по договорам ренты исходя из МРОТ, введя новую единицу – прожиточный минимум. В связи с изменениями в законодательстве от ДД.ММ.ГГГГ, вместо понятия МРОТ к данному договору подлежит применению понятие прожиточный минимум. Однако единиц измерения по-прежнему должно быть пять, потому что это вытекает из существенного условия договора – цена договора.

Ответчик ФИО3 в судебное заседание не явилась, обеспечила явку своего представителя по доверенности ФИО8

Представитель ответчика по доверенности ФИО8 в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, указала, что плательщик ренты ФИО3 добросовестно исполняет обязательства по договору пожизненной ренты, просила отказать в удовлетворении заявленных исковых требований.

Третье лицо нотариус ФИО9 в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по городу Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела.

Руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования ФИО2 не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

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

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

В соответствии со ст. 598 ГК РФ если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

В соответствии со 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.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

В соответствии со 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:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) 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.

При рассмотрении дела судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 (получатель ренты) и ФИО3 (плательщик ренты) заключен договор пожизненной ренты, согласно условиям которого получатель ренты передает бесплатно в собственность плательщику ренты принадлежащую ей по праву собственности квартиру, находящуюся по адресу: <адрес>, корпус 1, <адрес>. Указанная квартира состоит из двух жилых комнат, общей площадью 51,5 кв.м., жилой площадью 28,5 кв.м.

Согласно п.5 договора пожизненной ренты получатель ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком ренты в случаях предусмотренных законом. По согласованию сторон, выкупная цена определяется сторонами в 1 000 000 рублей.

В соответствии с п.6 договора плательщик ренты, ФИО3, в обмен на полученную в собственность квартиру обязуется ежемесячно выплачивать получателю ренты денежную сумму в размере 20 000 рублей, но не менее 5 минимальных размеров оплаты труда, установленной законом РФ для исчисления платежей по гражданско- правовым обязательствам, в месяц в течение ее жизни, а также осуществить действия и полностью оплатить расходы, связанные с похоронами или компенсировать расходы лицу их оплатившему. Ежемесячные рентные платежи в соответствии со ст. 597 ГК РФ подлежат увеличению в порядке, предусмотренном ст. 318 ГК РФ.

Согласно п.7 договора пожизненной ренты установленные настоящим договором ежемесячные денежные выплаты плательщик ренты обязуется выплачивать получателю ренты по окончании каждого календарного месяца путем перечисления их на вновь открытый расчетный счет получателя ренты, либо переводить эти платежи почтовым переводом получателю ренты по указанному им адресу. Расходы по оплате услуг почты и банка несет плательщик ренты. Отказ получателя ренты от получения денежного почтового перевода не может служить основанием для признания плательщика ренты нарушившим свои обязательства.

Договор пожизненной ренты удостоверен нотариусом ФИО9 и зарегистрирован в установленном законом порядке.

Приведенные условия договора пожизненной ренты относительно размера ренты соответствовали положениям статьи 597 Гражданского кодекса РФ в редакции, действовавшей на момент заключения договора.

Так, согласно пункту 2 статьи 597 Гражданского кодекса РФ (редакция действовавшая на момент заключения договора) размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом, а в случаях, предусмотренных статьей 318 настоящего Кодекса, подлежит увеличению.

В силу статьи 318 Гражданского кодекса РФ сумма, выплачиваемая по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина: в возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью, по договору пожизненного содержания и в других случаях - индексируется с учетом уровня инфляции в порядке и случаях, которые предусмотрены законом.

Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» система правового регулирования порядка исчисления рентных платежей была изменена. В частности, пункт 2 статьи 597 Гражданского кодекса РФ изложен в новой редакции, согласно которой размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины - не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации; размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом данного пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения (пункт 2 статьи 3 названного Федерального закона).

Одновременно пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что действие положений части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции данного Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договора постоянной ренты, договора пожизненной ренты, договора пожизненного содержания с иждивением, в случае, если размер выплат по указанным договорам меньше, чем размер, определенный с учетом требований части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Если указанные договоры не будут приведены сторонами в соответствие с требованиями части второй Гражданского кодекса РФ, к отношениям сторон указанных договоров с момента их заключения применяются правила определения размера соответствующих выплат, установленные частью второй Гражданского кодекса РФ. Указанный Федеральный закон вступил в силу с ДД.ММ.ГГГГ

Из анализа приведенных норм права следует, что после ДД.ММ.ГГГГ стороны договора пожизненной ренты должны привести условия договора относительно ежемесячного размера ренты в соответствие с положениями пункта 2 статьи 597 Гражданского кодекса РФ в новой редакции. В случае, если стороны не приведут договор пожизненной ренты в соответствие с требованиями пункта 2 статьи 597 Гражданского кодекса РФ в новой редакции, то к отношениям сторон применяются правила определения размера ренты, установленные пунктом 2 статьи 597 Гражданского кодекса РФ и предусматривающие, что размер ренты в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты.

Как следует из материалов дела, ответчиком в суд представлены платежные поручения о выплате рентных платежей своевременно за весь период с момента заключения договора.

В судебном заседании сторона истца не отрицала факт исполнения ответчиком обязательств по договору ренты и получения суммы рентных платежей, при этом указывала на то, что ответчиком обязательства исполняются не в полном объеме, поскольку вместо понятия МРОТ к данному договору подлежит применению понятие прожиточный минимум, однако единиц измерения по-прежнему должно быть пять, поскольку это вытекает из существенного условия о цене договора.

Однако, указанные доводы истца основаны на неправильном толковании действующего законодательства, поскольку согласно внесенным изменениям в Гражданский кодекс размер пожизненной ренты не может быть менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

В соответствии с Постановлениями Правительства Москвы «Об установлении величины прожиточного минимума в городе Москве» за период с декабря 2011 года по настоящее время величина прожиточного минимума по <адрес> на душу населения составляла от 9 128 рублей до 9 850 рублей. Ответчик выплачивал истцу рентные платежи за указанный период в размере от 20 000 рублей до 28 000 рублей ежемесячно.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что размер выплат по указанному договору больше, чем размер, определенный с учетом требований части второй Гражданского кодекса РФ в редакции Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ. № 363-ФЗ.

Таким образом, судом достоверно установлено, что ответчиком своевременно и добросовестно производилась оплата рентных платежей истцу, размер платежей превышал размер, определенный с учетом требований ч.2 ст. 597 ГК РФ, в связи с чем, оснований для изменения условий договора не имелось.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющих принципы состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Оценив собранные по делу доказательства в совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу, что ответчиком после заключения договора пожизненной ренты условия договора исполнялись должным образом, рентные платежи соответствовали условиям договора, существенных нарушений условий договора и норм действующего

законодательства допущено не было, в связи с чем оснований для расторжения договора, а соответственно удовлетворения исковых требований ФИО2 не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований Зериной ФИО12 к Букиной ФИО13 о расторжении договора пожизненной ренты отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Коптевский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья

Гордеева О.В.