

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДД.ММ.ГГГГ Измайловский районный суд г.Москвы в составе председательствующего федерального судьи Базаровой В.А., с участием адвоката Цукановой И.Г., при секретаре Крыловой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шушкиной Людмилы Васильевны к Строгановой Алле Дмитриевне (3е лицо – Управление Росреестра по г.Москве) о расторжении договора пожизненной ренты,

УСТАНОВИЛ:

Истица обратилась в суд с данным иском, указывая, что ДД.ММ.ГГГГ она заключила с ответчицей договор пожизненной ренты, в соответствии с которым передала Строгановой А.Д. принадлежавшую ей на праве собственности квартиру по адресу: <адрес>. Согласно условиям договора, квартира была передана ей за сумму в <данные изъятия>, в обмен на полученную квартиру Строганова А.Д. обязалась ежемесячно выплачивать ей денежные средства в размере <данные изъятия>, что на момент заключения договора составляло <данные изъятия>

С ответчицей до момента подписания договора она знакома не была, предполагала, что обязательства плательщика ренты будет исполнять ООО «Фирма «АРС-Благотворительность», куда она обратилась, услышав рекламу по радио. При заключении договора ответчицу представили ей как сотрудницу фирмы, которая непосредственно будет представлять данную организацию в общении с ней и выплачивать ей ренту. Деньги в сумме <данные изъятия> ей передала сотрудница ООО «Фирма АРС-Благотворительность», ФИО6 О том, что ООО «Фирма «АРС-Благотворительность» не несет перед ней никаких обязательств, она поняла значительно позже.

Заключая договор, она полагала, что плательщик ренты обязан обеспечить индексацию рентных платежей с учетом увеличения стоимости жизни, однако этого не было сделано, в <данные изъятия>. размер ренты составлял <данные изъятия>, затем он был повышен ответчицей, и с <данные изъятия>. по настоящее время она получает ренту в размере <данные изъятия>, что не соответствует прожиточному минимуму. Она неоднократно просила ответчицу повысить размер рентных платежей, но получала отказ, при этом Строганова А.Д. говорила, что у нее несколько таких рентополучателей и она не в состоянии увеличить ренту.

ДД.ММ.ГГГГ, после очередного отказа ответчицы повысить размер ренты она перестала получать высылаемые Строгановой А.Д. деньги и письменно предложила расторгнуть договор, от чего ответчица отказалась и сообщила о готовности продолжить исполнять договор на прежних условиях. Это предложение Строгановой А.Д. она принимать не намерена.

С момента заключения договора она, Шушкина Л.В., самостоятельно оплачивала коммунальные платежи, телефон, электроэнергию, хотя, согласно договора, это обязанность ответчицы. Когда в <данные изъятия> она перестала вносить платежи, образовалась задолженность, погашенная ответчицей только в <данные изъятия>

Также ответчицей не исполнялись обязательства по ремонту квартиры, в результате чего <данные изъятия> квартира оказалась в состоянии, практически непригодном для проживания. После неоднократных обращений к Строгановой А.Д. она была вынуждена самостоятельно организовать ремонт, оплатив его из собственных средств. Затраты на ремонт ответчица компенсировала ей только спустя 6 месяцев после неоднократных напоминаний.

Истица просит расторгнуть заключенный между ней и Строгановой А.Д. договор по основаниям, предусмотренным ст.450 и ст.599 ГК РФ, в связи с неисполнением ответчицей требований ст.318 и ч.2 ст.597 ГК РФ, в результате чего она лишилась того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора, т.к. договор заключался ею с целью получения средств к существованию.

Также истица просит прекратить право собственности Строгановой А.Д. на указанную квартиру и признать ее собственником данной квартиры.

В судебном заседании истица и ее представитель (п.д.7) исковые требования поддержали.

Истица при этом пояснила, что ответчица возмещала ей коммунальные услуги не в полном объеме, только <данные изъятия> расходы по ремонту возместила после неоднократных обращений к ней. Задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг образовалась из-за того, что Строганова А.Д. оплачивала только <данные изъятия> ЖКУ.

Деньги ответчица ей передавала сразу за несколько месяцев.

Все претензии к ответчице она предъявляла в устной форме. Конфликтов между ней и ответчицей никогда не было.

Она решила расторгнуть договор после того, как ответчица сообщила ей, что хочет продать квартиру, а она, Шушкина Л.В., хочет остаться жить в это квартире, квартира нужна ей самой. После этого она отказалась от получения рентных платежей, которые ей присылала истица.

Сейчас она никого не хочет видеть у себя в квартире, поэтому перестала пускать к себе истицу, просит расторгнуть договор.

Представитель истицы дополнительно указал, что в договоре, заключенном между сторонами, существует условие об индексации, в связи с чем к спору между сторонами применимы положения Постановления Конституционного Суда РФ, касающегося вопросов индексации, а также обычаи делового оборота.

Представитель ответчицы (п.д.27-28) в судебном заседании против иска возражала, поддерживая письменный отзыв по иску (п.д.30-33), пояснила, что ответчицей выполнялись все условия договора ренты, она несла расходы по оплате квартиры и ее ремонту, передавала истице рентные платежи в размере, установленном договором, выплатила Шушкиной, Л.В. в соответствии с договором, <данные изъяты>, несла расходы по оплате услуг нотариуса, ООО «АРС-Благотворительность» и ООО «ИНАРС», предоставившего ей информацию об истице, желающей заключить договор ренты. Коммунальные платежи начислялись на имя истицы, имеющей льготы по оплате жилья, все эти затраты, а также затраты по ремонту квартиры ответчица Шушкиной Л.В. компенсировала, о чем имеются расписки.

Договором была предусмотрена ежемесячная выплата истице денежной суммы, равной <данные изъяты>, установленного законом для гражданско-правовых обязательств, а не для регулирования оплаты труда и исчисления пособий, эта обязанность ответчицей исполнялась в полном объеме.

Доводы истицы о заблуждении относительно того, кто будет исполнять обязательства по договору, несостоятельны, т.к. нотариус при заключении договора разъяснил сторонам все правовые последствия этого.

О согласии истицы с условиями договора свидетельствует то, что на протяжении длительного периода времени она получала от ФИО7 рентные платежи и иные выплаты, соглашаясь с их размером. Претензий по исполнению договора и дополнительных просьб истица на протяжении этого периода времени не имела, до обращения с просьбой об увеличении рентных платежей, однако последовавший за этим очередной платеж в сумме <данные изъяты> она получать отказалась, свой отказ ничем не объяснила.

Условий об индексации и увеличении рентных платежей в договоре не содержится, ст.318 ГК РФ относится к порядку увеличения сумм, выплачиваемых на содержание гражданина. Методики индексации рентных платежей в настоящее время нет. Истица с предложениями о порядке индексации платежей к ответчице не обращалась.

ФИО7 <данные изъяты>. Она индексировала размер рентных платежей по мере возможности.

Представитель 3го лица, Управления Росреестра по г.Москве, в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч.2 ст.450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, при этом 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.

Из материалов дела усматривается, что между Строгановой А.Д. и ООО ИНАРС ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор купли-продажи права использования информации и выбора варианта из базы данных о квартирах граждан, желающих заключить договор пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением, в результате исполнения п.1 договора ответчицей был выбран вариант заключения договора пожизненной ренты с истицей (п.д.41-42). Также ответчицей был заключен договор об оказании услуг с ООО «Фирма «АРС-Благотворительность», по которому ООО обязалось оказать ФИО7 услуги по подготовке документов для оформления договора ренты, нотариальному заключению и государственной регистрации договора, передаче владельцу квартиры причитающейся ему по договору денежной суммы, в рамках этого договора ООО «Фирма «АРС-Благотворительность» было принято от ФИО7 <данные изъяты> (п.д.43).

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами был заключен договор пожизненной ренты, по которому истица передала ответчице принадлежавшую ей на праве собственности квартиру по адресу: <адрес>, за <данные изъяты>. По условиям договора ответчица обязалась ежемесячно выплачивать истице денежную сумму в размере <данные изъяты>, установленных законом для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, что на момент подписания договора

составляло <данные изъяты>, собственником спорной квартиры в настоящее время является Строганова А.Д. (л.д.8, 22-23, 141, 270).

Согласно гарантийного письма, ООО «Фирма АРС-Благотворительность» гарантировало истице юридическую чистоту сделки с предоставленным ООО лицом, контроль за выполнением условий по договору между сторонами, бесплатные консультации по вопросам, возникающим в процессе исполнения договора, сохранение в ее бесплатном пожизненном пользовании квартиры (л.д.12).

ДД.ММ.ГГГГ истицей в адрес ответчицы было направлено письмо по вопросу увеличения размера ренты в соответствии с МРОТ (л.д.18-19), ДД.ММ.ГГГГ истица направила ответчице предложение о добровольном расторжении договора ренты (л.д.20-21), в ответ Строганова А.Д. в направленных истице телеграммах изъявила готовность продолжать исполнение договора, в связи с отказом в доступе в квартиру просила информировать ее о случаях неисправностей в квартире, уведомила о переводе лицевого счета на свое имя и об оплате задолженности (л.д.24-25, 34-40, 45-46).

С момента заключения договора по ДД.ММ.ГГГГ ответчица выплачивала истице денежные средства по договору ренты из расчета <данные изъяты>, за период ДД.ММ.ГГГГ ответчицей выплачены истице денежные средства по договору из расчета <данные изъяты>. <данные изъяты>, за период ДД.ММ.ГГГГ Строганова А.Д. выплатила истице денежные средства из расчета <данные изъяты>, за период ДД.ММ.ГГГГ - денежные средства из расчета <данные изъяты>.

Кроме того, в <данные изъяты> ответчица уплатила истице <данные изъяты>

Указанные обстоятельства подтверждают расписки истицы (л.д.48-52, 66-76, 78, 100-110, 114-127, 143-152, 168-179, 206-218, 230-252).

В ДД.ММ.ГГГГ ответчицей переводились истице денежные средства в размере <данные изъяты> (л.д.48).

По ДД.ММ.ГГГГ истица производила оплату спорной квартиры. С ДД.ММ.ГГГГ. лицевой счет оформлен на имя ответчицы, она производит оплату спорной квартиры (л.д.13-17, 54-64). Расходы истицы по оплате коммунальных услуг и текущему ремонту квартиры ответчица ей возмещала, что подтверждено расписками истицы (л.д.65, 77, 79-99, 112-113, 128-140, 155-166, 180-191, 193-205, 219-229, 254, 256-266).

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

При изложенных обстоятельствах и данных по делу суд приходит к выводу о том, что стороной истицы не представлено достаточных достоверных доказательств существенного нарушения условий договора ренты ответчицей, при котором истица была лишена того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора.

Напротив, в ходе судебного разбирательства установлено, что свои обязательства по договору ренты ответчица исполняла в соответствии с условиями договора, выплачивая истице ежемесячное содержание, оплачивая расходы по оплате спорной квартиры, расходы по текущему ремонту, что подтверждается собственноручно подписанными истицей расписками.

Данное обстоятельство подтвердила и сама истица в судебном заседании.

Доводы стороны истицы о том, что ответчица оплачивала лишь <данные изъяты> стоимости квартиры, своего подтверждения в ходе судебного разбирательства не нашли, кроме того, из представленных ответчицей документов следует, что ею оплачена в полном объеме имевшаяся задолженность по оплате ЖКУ, данный факт подтвердила сама истица в судебном заседании.

Представленные ответчицей квитанции о переводе истице денежных средств подтверждают, что и после этого ответчица свои обязательства по договору ренты исполняла добросовестно единственным возможным для нее в таких обстоятельствах способом. О том, что ей приходили денежные средства, от получения которых она отказывалась, пояснила в судебном заседании сама истица.

Также истица не отрицала, что спор возник по ее инициативе, когда она решила отказаться от получения рентных платежей и перестала пускать ответчицу в квартиру, тем самым лишив ту возможности исполнять обязательства по договору ренты в полном объеме.

Суд также принимает во внимание, что на протяжении более чем <данные изъяты> истица претензий к ответчице не имела, доказательств обратного суду не представлено, хотя в случае если ответчица не исполняла свои обязательства по договору ренты или исполняла их ненадлежащим образом, а также в случае, если договор был заключен ею под влиянием заблуждения относительно того, с кем именно заключен договор ренты, истица имела возможность оспорить данный

договор ранее, однако на протяжении всего этого времени, ДД.ММ.ГГГГ этого не делала, что, по мнению суда, подтверждает доводы представителя ответчицы о том, что ДД.ММ.ГГГГ истицу устраивало то, как Строганова А.Д. исполняет договор.

Доводы истицы о том, что она предъявляла ответчице претензии в устной форме достаточного достоверно подтверждения в судебном заседании не нашли, опровергаются содержанием расписок подписанных истицей об отсутствии претензий к ответчице.

Доводы стороны истицы о том, что она не знала, что заключает договор со Строгановой А.Д., а не с организацией, узнала об этом гораздо позже заключения договора, суд считает несостоятельными, поскольку, как следует из материалов дела, договор ренты был заключен Шушкиной Л.В. лично, нотариально удостоверен, как пояснила в суде представитель ответчицы, при заключении договора нотариус подробно разъяснила сторонам содержание и последствия заключаемого договора, это обстоятельство в ходе судебного разбирательства не опровергнуто.

То обстоятельство, что истице была выдана гарантия ООО «Фирма АРС-Благотворительность», участия данной организации в сделке не подтверждает, поскольку, согласно данной гарантии, также как и договора между ООО «Фирма АРС-Благотворительность», данная организация брала на себя самостоятельные обязательства перед сторонами сделки, касающиеся ее сопровождения.

Доводы стороны истицы о том, что основной целью договора являлось получение истицей средств к существованию, а суммы, выплачиваемые Строгановой А.Д., явно недостаточны для этого, ответчицей не производилась надлежащая, предусмотренная законом и договором, индексация этих сумм, также не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

Оспариваемый договор не содержит указания на то, что он заключен именно с этой целью, также не содержит конкретных условий повышения рентных платежей, при этом в договоре имеется указание на повышение рентных платежей с увеличением МРОТ, исчисленного для целей исполнения гражданско-правовых обязательств. Данный показатель, установленный ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» от ДД.ММ.ГГГГ, составлял <данные изъяты> и в дальнейшем не повышался.

Положения указанного закона о МРОТ, исчисленном для оплаты труда и выплат пособий, к правоотношениям сторон неприменимы, поскольку, согласно ст.ст.1 и 3 данного закона, применение данного показателя для других целей не допускается.

Действительно, согласно Постановления Конституционного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ, положение ч.2 ст.5 названного закона, устанавливающего МРОТ в размере <данные изъяты>, признано неконституционным, при этом указано, что данное положение закона утрачивает силу с момента введения в действие нового правового регулирования, которое законодатель обязан принять не позднее ДД.ММ.ГГГГ

Однако до настоящего времени новая методика индексации платежей не принята, закон о такой индексации не принят, находится в стадии принятия.

Доводы искового заявления о том, что суммы рентных платежей подлежат индексации в соответствии со ст.318 и ст.597 ГК РФ, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку указанные нормы закона относятся к повышению сумм, выплачиваемых на содержание гражданина, договором между сторонами не оговорено, что рентные платежи будут выплачиваться именно на содержание истицы.

Ссылки представителя истца на повышение прожиточного минимума (л.д.9-11), а также на размер выплат по аналогичным договорам, заключенным с ГУП Моссоцгарантия, также не могут быть приняты судом, поскольку договор между сторонами не предусматривает повышения размера рентных платежей в связи с повышением прожиточного минимума, размер рентных платежей при заключении конкретного договора ренты устанавливается соглашением сторон.

При этом суд принимает во внимание, что ответчицей производилось увеличение сумм рентных платежей в добровольном порядке, истица ДД.ММ.ГГГГ размер выплат и порядок их повышения не оспаривала, с конкретными предложениями о повышении сумм выплат к ответчице не обращалась, претензий к ней по этому поводу не имела, что подтверждается содержанием расписок.

Таким образом, суд не усматривает оснований для удовлетворения исковых требований Шушкиной Л.В.

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

РЕШИЛ:

В иске Шушкиной Людмилы Васильевны к Строгановой Алле Дмитриевне о расторжении договора пожизненной ренты – отказать.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд в течение 10 дней.

Судья: В.А. Базарова