РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва                                22 декабря 2014 года

Хорошевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Яблокова Е.А. при секретаре судебного заседания Поповой Е.Ю., с участием **адвоката Головиной К.О.**, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора **купли-продажи с пожизненным проживанием**, признании права собственности на жилое помещение

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ответчику в вышеуказанной формулировке, в обоснование заявленных требований пояснил, что между сторонами 00.00.0000 был заключен договор купли-продажи квартиры с пожизненным проживанием и содержанием, согласно которому двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: <адрес> <адрес>, площадью 51.4 кв.м., принадлежащая истцу на праве собственности на основании договора передачи, продана ответчику за <данные изъяты> рублей, с правом пожизненного проживания и содержания (оплата всех коммунальных услуг, обеспечение необходимой помощью, питанием и одеждой). Истцом обязательства по передаче квартиры были выполнены, переход права собственности на спорное жилое помещение зарегистрирован в установленном законом порядке, однако ответчик не выполнил условия договора, воспользовавшись тяжелым состоянием здоровья истца, обусловленным смертью мужа, онкологическим заболеванием, нахождением в подавленном состоянии, и не передал при заключении договора денежные средства, определенные в качестве цены договора, не оказывает истцу должной помощи в покупке продуктов питания, одежды, организации ухода, оказываемая ответчиком помощь носит нерегулярных характер, истцу помогают другие люди, в период нахождения истца в лечебных учреждениях в <данные изъяты> годах ответчик не посещал истца и не оказывал финансовую помощь в его лечении. 00.00.0000 истец направила ответчику предложение расторгнуть договор купли-продажи, однако данное предложение в добровольном порядке ответчиком удовлетворено не было. Истец считает, что истцом не выполнены условия заключенного между сторонами договора, в связи с чем просит расторгнуть договор купли-продажи квартиры с пожизненным проживанием и содержание продавца, заключенный 00.00.0000, возвратить квартиру общей площадью 51.4 кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, в собственность истца.

Истец, представители истца по доверенности в судебное заседание явились, на удовлетворении исковых требований настаивали, просили удовлетворить требование о расторжении договора в связи с грубым нарушением ответчиком условий договора и признать право собственности истца на спорную квартиру.

Ответчик, представитель ответчика по доверенности **адвокат Головина К.О.**, в судебное заседание явились, представили письменные возражения относительно заявленных требований, пояснили, что договор был заключен сторонами в полном соответствии с требованиями действующего на момент его заключения законодательства, предложений о изменении либо дополнении договора от истца не поступало, условие о выплате стоимости квартиры ответчиком исполнено в полном объеме, до заключения договора, денежные средства передавались в нотариальной конторе перед совершением сделки, что являлось предметом проверки нотариуса, удостоверившего факт его заключения, дополнительная проверка проводилась Префектурой СЗАО в порядке, действовавшем на момент заключения данного договора, воля истца на его заключение была ясно выражена, в том числе в сборе документов, необходимых для его заключения, в течении всего периода времени ответчик регулярно навешает истца, справляется о его здоровье, приобретает продукты, приобрел телевизор, оплачивает коммунальные платежи, не вселяется сам и не вселяет третьих лиц в спорную квартиру, реализуя право истца на самостоятельное проживание в данной квартире, в связи с чем полагали заявленные истцом требования не подлежащими удовлетворению, просили в исковых требованиях отказать в полном объеме.

Суд, выслушав мнение участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, приходит к следующему.

     В силу ст. 4 ГК РФ, акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 настоящего Кодекса.

    На основании ст. 422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

     Согласно ст. 309-310 ГК РФ, обязательства должны выполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от выполнения обязательств не допускается, за исключением случае, предусмотренных законом.

На основании ст. 253 ГК РСФСР, действовавшего на момент заключения договора между сторонами, по договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, являющегося лицом нетрудоспособным по возрасту или состоянию здоровья, продавец передает в собственность покупателя жилой дом или часть его, а покупатель обязуется в уплату покупной цены предоставлять продавцу до конца его жизни материальное обеспечение в натуре - в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи. Покупатель по договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца при случайной гибели дома несет обязанности, принятые им на себя по этому договору. Отчуждение дома покупателем при жизни продавца не допускается.

    Согласно ст. 254 ГК РСФСР, договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца может быть расторгнут: по требованию продавца, если покупатель не исполняет обязанностей, принятых им на себя по этому договору; по требованию покупателя, если по не зависящим от него обстоятельствам его материальное положение изменилось настолько, что он не в состояния предоставлять продавцу обусловленное содержание, либо если продавец полностью восстановил свою трудоспособность.

    В силу статей 5-6, 8 Федерального закона о т26.01.1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», Часть вторая Кодекса применяется к обязательственным отношениям, возникшим после введения ее в действие. По обязательственным отношениям, возникшим до 1 марта 1996 года, часть вторая Кодекса применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения ее в действие. Нормы части второй Кодекса, определяющие содержание договоров отдельных видов, применяются к договорам, заключенным после введения ее в действие. Обязательные для сторон договора нормы части второй Кодекса об основаниях, о последствиях и о порядке расторжения договоров отдельных видов применяются также к договорам, которые продолжают действовать после введения в действие части второй Кодекса, независимо от даты их заключения. Обязательные для сторон договора нормы части второй Кодекса об ответственности за нарушение договорных обязательств применяются, если соответствующие нарушения были допущены после введения в действие части второй Кодекса, за исключением случаев, когда в договорах, заключенных до 1 марта 1996 года, предусматривалась иная ответственность за такие нарушения.

Судом установлено, что между ФИО1 и ФИО2 00.00.0000 был заключен договор купли-продажи квартиры с пожизненным проживанием и содержанием продавца, согласно условиям которого ФИО1 продала, а ФИО2 купил квартиру по адресу: <адрес>.

 ФИО1 продала указанную квартиру с правом пожизненного проживания и содержания (оплата всех коммунальных услуг, обеспечение необходимой помощью, питанием и одеждой) ее ФИО2 (л.д. 90). Стоимость квартиры согласно справке БТИ составила <данные изъяты> рублей. ДО подписания договора ФИО1 от ФИО2 за указанную квартиру получена сумма в размере <данные изъяты> рублей. При заключении договора сторонам разъяснено содержание ст. 7 ЖК РСФСР, ст. 241,253,254 ГК РСФСР. Договор удостоверен нотариусом города Москвы Хаустовой Е.В, исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Панферова Е.В., подписан сторонами в присутствии исполняющего обязанности нотариуса, личности сторон установлены, дееспособность и принадлежность квартиры проверены, договор прочитан нотариусом вслух.

Истец передал квартиру ответчиком, право собственности ответчика на спорную квартиру зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ (л.д 10).

00.00.0000 истец направил обращение ответчику, мотивированное тем, что он склонил ее к приватизации и последующей продаже ему же спорной квартиры, воспользовавшись ее болезненным состоянием, не выплатил обусловленную договором продажную цену. Поскольку истцу требуется внимание и уход, который она не может получить в Москве, она предложила истцу расторгнуть данный договор (л.д. 14-15). Данное письмо было вручено ответчику 00.00.0000 года, согласно ответу ФГУП «Почта России» (л.д. 16).

Истец зарегистрирован в спорной квартире, что подтверждается справкой, выпиской из домовой книги (л.д 24, 25).

Согласно ответам на запрос суда, истец на учете в НД, ПНД по месту жительства не состоит (л.д 40, 73).

Из медицинских документов, изученных судом в ходе судебного разбирательства, следует, что во время нахождения в медицинских учреждениях истец психическими, неврологическими заболеваниями не страдал.

Допрошенные судом свидетели ФИО7, ФИО8, пояснили суду, что истец ФИО12 в течении 2014 года проживала на даче ФИО13, поскольку ответчик не оказывал ей должной поддержки и заботы, которую требует пожилой человек, каждое лето приезжала жить к ФИО14 на дачу, поскольку проживание за городом ей более комфортно, ей оказывается необходимая помощь, в Москве она живет одна, в желаемом объеме ей никто не помогает.

Допрошенные судом свидетель ФИО8, пояснила суду, что являясь супругой ответчика, она регулярно посещала истца, оказывая ей необходимую помощь, покупая продукты питания и лекарства, навещала ее в больнице, заботилась о ней. Ей также известно, что денежные средства в счет оплаты квартиры были переданы до заключения сделки, в нотариальной конторе, данные денежные средства были накоплены семьей в течении длительного времени.

Допрошенный судом свидетель ФИО8, пояснила суду, что она и ФИО8 являются подругами, являясь автолюбителем, она в течении длительного времени, привозила ФИО8 к дому истца, видела, что ФИО8 приобретала истцу продукты и лекарственные средства.

Истец, его представители пояснили суду, что ввиду онкологического заболевания и потери мужа, в период приватизации квартиры и заключения договора купли-продажи, истец безразлично относился к жизни. Вместе с тем, истец подтвердила в судебном заседании, что находилась в здравом уме, понимала значение своих действий и руководила ими. Из пояснений истца следует, что для заключения договора они совместно с ответчиком готовили комплект документов, получали необходимые согласования, присутствовали у нотариуса, который прочел им договор вслух, и подписали его в нотариальной конторе. Впоследствии ответчик зарегистрировал право собственности на квартиру. Истец ожидала оказания должной помощи и заботы, однако ответчик, регулярно осуществляя оплату коммунальных платежей, не навещал истца, не оказывал ей необходимой помощи, в связи с чем истец был вынужден обращаться за помощью к незнакомым людям, в период с мая по октябрь истец предпочитает проживать на даче в <адрес>, помощи ответчика по данному адресу также не оказывалось. Истец не отрицал нерегулярного приобретения ему ответчиком вещей, в частности – телевизора. Пояснила, что покупка продуктов, лекарств, имеет нерегулярный характер. Также указала, что имеет полис обязательного медицинского страхования, полученное ей лечение выполнялось государственными медицинскими учреждениями, в рамках государственной программы обязательного медицинского страхования, поскольку она имеет полис ОМС, Пояснила, что размер ее пенсии с учетом доплат города Москвы составляет примерно <данные изъяты> рублей в месяц, однако данных денежных средств ей недостаточно. За предоставлением социального работника в управление социальной защиты населения истец не обращался. В 2014 году она уехала к своей родственнице в <адрес>, где и написала письмо ответчику, поскольку желает переехать туда на постоянное место жительства, для чего ей требуются денежные средства.

Ответчик, его представитель, возражая против заявленных требований, пояснили суду, что заключенный между сторонами договор соответствовал требованиям законодательства, действовавшего на момент его заключения, до его заключение получено необходимые согласования органа государственной власти, требования к квалифицированной форме заключения договора – письменной форме сделки и ее нотариальному удостоверению соблюдены, подтверждены полученной по запросу суда заверенной копией договора, условия договора купли-продажи квартиры с проживанием продавца неукоснительно выполняются ответчиком : денежные средства в установленном соглашением сторон размере переданы истцу до заключения договора в нотариальной конторе, данные денежные средства были накоплены истцом в связи с работой бортинженером, высокой заработной платой, непосредственно перед заключением сделки, что подтверждается подписью истца в договоре, прочитанном ей вслух и собственноручно подписанным, свою дееспособность на момент заключения договора и подлинность своей подписи на договоре истец не оспаривал, ответчик регулярно и своевременно оплачивает все коммунальные платежи по данной квартире (л.д 51-65), задолженности не имеет (л.д 50), несет расходы по ее содержанию – установке водосчетчиков, ответчик либо его супруга регулярно навещают истца, по его просьбе приобретают за свой счет продукты, лекарства, одежду, пробрели телевизор, оказывают помощь в ведении хозяйства. В целях исполнения условий договора, в приобретенной ответчиком квартире никто, кроме истца и временно вселяемых им лиц, не проживает. Ответчик регулярно посещал истца, после новогодних праздников в 2014 году, приехав поздравить истца, обнаружил его отсутствие в квартире, также обнаружил отсутствие документов, в целях розыска истца обратился в ОМВД по району Строгино, что подтверждается талоном-уведомлением, заявлением (л.д 49, 49 оборот). Истец был найден сотрудниками полиции, отобраны объяснения, проведена проверка, вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, поскольку истец добровольно переехал к родственнику, в связи с неприязненными отношениями с ответчиком. Также пояснил, что до заключения договора купли-продажи стороны заключали соглашении о регистрации в спорной квартире дочери ответчика под условием оплаты жилого помещения ответчиком, что подтверждается оригиналом данного договора, поскольку на основании данного документа дочь ответчика в спорной квартире принята на регистрационный учет не была, стороны пришли к соглашению о заключении сделки, оформленной как договора купли-продажи с пожизненным проживанием и содержанием продавца, таким образом, что также подтверждает наличие воли истца на совершение сделки, расторжения которой он требует в судебном порядке. Поскольку ответчиком принятые на себя обязательства исполняются в полном объеме и в срок, доказательств неисполнения обязательств истцом не представлено, субъективные пожелания истца не являются надлежащим доказательством, просили в удовлетворении исковых требований отказать.

В силу ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Изучив представленные в материалах дела доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что требования истца являются необоснованными, не основанными на законе и не подлежащими удовлетворению. Суд не принимает доводы истца и его представителя о незаконности заключения договора, поскольку законность совершения сделки подтверждена совокупностью исследованных судом письменных доказательств, подлинность подписи истца на договоре им подтверждена, дееспособность истца на момент заключения сделки подтверждена истцом и материалами дела, проверялась нотариусом. Факт исполнения ответчиком обязательства по передаче денежных средств в счет оплаты стоимости квартиры подтвержден представленными в материалах дела доказательствами и объяснениями сторон. Довод истца о том, что ему не передавались денежные средства, суд считает несостоятельным, поскольку он опровергается материалами дела. Довод истца о неисполнении ответчиком условий по его содержанию опровергается материалами дела, из которых следует, что ответчик полностью оплачивал коммунальные платежи, нес бремя содержания помещения, предоставив его в исключительное использование истца, ответчик и его жена регулярно посещали истца с целью определения его нуждаемости в помощи, содержании, заботе. Обращение истца за дополнительной помощью к иным лицам является его правом, реализация которого не обуславливает ненадлежащее исполнение ответчиком принятых на себя по договору обязательств. Доводы истца о недостаточности денежных средств для питания, лечения, получения медицинских услуг опровергаются объяснениями истца, из которых следует, что истец имеет полис ОМС, лечение истца проводилось по программе ОМС, пенсия истца существенно превышает прожиточный минимум в городе Москве, бремя расходов на содержание жилого помещения, единолично занимаемого истцом, истец не несет. Доводы истцов о недостаточности предоставленного обеспечения требованиям законодательства, суд не принимает, поскольку они основаны на неверном применении норм материального права, заключенный между сторонами договор договором ренты не является.

Доводы ответчика о добросовестном выполнении ответчиком принятых на себя по договору обязательств, суд считает заслуживающими внимания, поскольку они последовательны, непротиворечивы, и подтверждены материалами дела, не доверять которым у суда нет оснований. Суд принимает во внимание то обстоятельство, что в период с 00.00.0000 по 00.00.0000 год, то есть более 00.00.0000 лет, истцом требований о внесении изменений в договор купли-продажи не направлялось, предложений о его расторжении – не направлялось, претензий относительно несвоевременного либо неполного исполнения условий договора не заявлялось, обращения истца за дополнительной помощью являются субъективными желаниями истца и не могут являться доказательством наличия претензий к исполнению ответчиком обязательств по договору.

Поскольку договор заключен с соблюдением требований законодательства, в чести передачи квартиры и оплаты ее стоимости исполнен, в части содержания истца фактически исполняется с 1995 года, предусмотренных законом оснований для расторжения договора в ходе судебного заседания не установлено, в удовлетворении заявленных истцом требований суд считает правильным отказать.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198

РЕШИЛ:

    В удовлетворении исковых требований ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи квартиры с пожизненным проживанием, признании права собственности на жилое помещение – отказать.

    Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Хорошевский районный суд города Москвы в течение одного месяца с момента принятия решения суда в окончательной форме.

Судья                                     Е.А. Яблоков