 ОПРЕДЕЛЕНИЕ

24 августа 2010г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе   
председательствующего Фроловой Л.А.,

судей  Лукашенко Н.И., Пономарева А.Н.,

с участием **адвоката Гостевой С.Н.,**

при секретаре Батеевой Е.Н.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Лукашенко Н.И.

дело  по кассационной жалобе представителя  И.М.А. Гостевой С.Н. на решение Измайловского районного суда г. Москвы от 3 марта 2010г., которым постановлено: В иске И.М.А. к Ф.А.В. о признании договора пожизненной ренты от 10 апреля 2008 года, заключенного между И.М. А. и Ф.А.В. недействительным отказать.

                                                                 УСТАНОВИЛА:   
Первоначально истец И.М.А. обратилась в суд с иском к Ф.И.Н. и Ф.А.В., Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании сделок недействительными, ссылаясь на то, что она является нанимателем однокомнатной квартиры по адресу: г. Москва, \*\*\*, в начале апреля 2008 г. к ней обратились супруги Ф.И.Н. и Ф.А.В. с предложением помочь ей в приватизации квартиры, будучи малообразованной, находясь в преклонном возрасте, 06.02.2008 г. она вместе с Ф.И.Н. поехала к нотариусу, где выдала на имя Ф.И.Н. доверенность на представительство по всем вопросам, связанным с оформлением субсидий, приватизации ее квартиры. После этого на протяжении года ответчики постоянно приходили к ней, опекали ее, говорили, что занимаются приватизацией квартиры, при этом несколько раз Ф.И.Н. возила истицу к нотариусу подписывать какие-то необходимые для приватизации документы. В начале мая 2009 г. ответчики пришли к истице и заявили, что они являются собственниками ее квартиры, выдав истице копию договора приватизации на квартиру и договора пожизненной ренты, а также копию свидетельства о государственной регистрации права на квартиру. Обратившись за юридический помощью, истице стало известно, что 21.02.2008 г. истицей, в лицее ее представителя Ф.И.Н., был заключен договор передачи жилья в собственность, а 10.04.2008 г. истица заключила договор пожизненной ренты, согласно которому передала в собственность Ф.А.В. принадлежащую ей на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, \*\*\*, а ответчик взял на себя обязательства ежемесячно выплачивать ей денежную сумму в размере 5*000 руб. Указанную сумму ответчик перечислял истице на сберегательную книжку, на которую истице поступает пенсия, когда истица снимала денежные средства со сберегательной книжки, то не предполагала, что эти поступления по договору пожизненной ренты, истица думала, что это ее пенсия. Истица полагает, что все сделки, связанные с оформлением квартиры в собственность и отчуждением квартиры должны быть признаны недействительными по основаниям ст.ст. 182, 177 ГК РФ. Совершая действия по приватизации спорной квартиры, ответчица Ф.И.Н. фактически совершила данную сделку в своих интересах в отношении себя лично, поскольку в короткий срок после регистрации договора на передачу квартиры в собственность, собственником квартиры по договору пожизненной ренты стал ее супруг Ф.А.В. и в силу ст.34 СК РФ Ф. приобрела право собственности па 1/2 часть квартиры, что противоречит ст. 182 ч.3 ГК РФ. Истица просил признать недействительными сделки по квартире, расположенной по адресу: г. Москва, \*\*\* - договор передачи жилья в собственность от 21.02.2008 г. и договор пожизненной ренты от 10.04.2008 г., заключенный между ней и Ф. А.В., признать недействительным свидетельство о государственной регистрации, выданное УФРС по Москве 08.05.2008 г. на имя Ф.А.В. о праве собственности на квартиру, поскольку по своему физическому состоянию не может в полной мере осознавать характер совершаемых ею действий и руководить ими.*

В последствии были уточнены исковые требования, Ф.И.Н. и Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы были исключены из числа ответчиков, И.М.А. считает возможным **оспорить пожизненную ренту** и просила признать договор пожизненной ренты от 10.04.2008 года недействительным по основаниям ст. 177,178 ГК РФ (л.д.65-67), указывая, что в момент заключения договора ренты по своему физическому состоянию здоровья была не способна понимать значение своих действий и руководить ими, является малограмотной, имеет преклонный возраст, при оформлении договора ренты она полагала, что оформляет договор на передачу квартиры в собственность, правовые последствия договора ренты ей не разъяснялись, она заблуждалась относительно своих прав на квартиру, полагала, что после подписания документов будет являться собственником квартиры.

В судебном заседании истец и ее представитель по доверенности **адвокат Гостева С.Н.**поддержали исковые требования.

Ответчик Ф.А.В. судебное заседание явился, с иском не согласился.

Представитель 3-г лица УФРС по г. Москве в судебное заседание не явился.

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просит представитель И.М.А. Гостева С.Н. в кассационной жалобе.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия полагает, что решение подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находящимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда   
оп не был способен понимать значение своих действий или руководить ими,   
может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо   
иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате её   
совершения.   
В соответствии со ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

Судом установлено, что И.М.А. проживает и зарегистрирована в квартире по адресу: г. Москва, \*\*\*.

06.02.2008 г. И.М.А. выдала на имя Ф.И.Н. доверенность, удостоверенную нотариусом Соловьевым Н.А., зарегистрированная в реестре за № 2441, которой она уполномочила Ф.И.Н. подготовить от её имени документы для передачи жилого помещения в собственность (л.д. 15).

25.02.2008 г. между ДЖП и ЖФ г. Москвы и И.М.А. был заключен договор передачи №\*\*\*, на основании которого И.М.А. была передана в собственность квартира, расположенная по адресу: г. Москва, \*\*\*. (л.д.I2).

10.04.2008 г. между И.М.А. и Ф.А.В. был заключен договор пожизненной ренты, согласно условиям которого, И.М.А. передала, принадлежащую ей по праву собственности однокомнатную квартиру, находящуюся по адресу: г. Москва, \*\*\* под выплату пожизненной ренты, Ф. А.В. обязался в обмен на полученную в собственность квартиру ежемесячно выплачивать получателю ренты 5 000 руб., договор был удостоверен нотариусом г. Москвы Соловьевым Н.А.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу о том, что И.М.А. не представлены доказательства, подтверждающие, что она при заключении договора пожизненной ренты в силу каких-либо обстоятельств или здоровья не могла понимать значение своих действий и руководить ими, не представлено доказательств,  что заключая договор ренты, истица действовала под влиянием заблуждения, полагая, что заключила договор приватизации квартиры.

Вместе с тем, указанные суждения сделаны судом на основании неправильного определения юридически значимых обстоятельств, имеющих существенное правовое значение по настоящему делу, без установления действительных взаимоотношений сторон и рассмотрения имевшей место фактической ситуации в её совокупности, в том числе без учета одновременного характера совершенных сделок, направленных на завладение спорной квартирой.

Из материалов дела усматривается, что истица 1928 года рождения, пожилой человек, юридически неграмотная, является инвалидом 2 группы, что на момент составления договора не позволяло ей четко представлять особенности того или иного договора.

Последствия, вытекающие из условий, заключенного ею договора пожизненной ренты, его отличительные особенности от договора приватизации, завещания, нотариусом ей не разъяснялись.

Данные обстоятельства оставлены судом без внимания, хотя они имеют существенное значение для правильного разрешения спора, заявленного по основаниям [ст. 178 ГК РФ](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_178_%D0%93%D0%9A_%D0%A0%D0%A4).

Поскольку судом неправильно определены юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, решение нельзя признать законным. При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное выше.

Учитывая изложенное, руководствуясь [ст. 360 ГПК РФ](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_360_%D0%93%D0%9F%D0%9A_%D0%A0%D0%A4), судебная коллегия,

                                                                ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Измайловского районного суда г. Москвы от 3 марта 2010г. отменить,  дело направить в суд на новое рассмотрение в ином составе судей.

Председательствующий:

Судьи: