

24.05.2016 20:46

Квартира на сдачу

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №6979 (111)

<http://rg.ru/2016/05/24/verhovnyj-sud-raziasnil-kak-platit-pozhiznennuiu-rentu.html>

Верховный суд разъяснил, как платить пожизненную ренту



Верховный суд сказал, что сумму ренты за отданное жилье надо индексировать. Фото: PHOTOPRESS

Интересное разъяснение сделала Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда, когда разбиралась с пожизненной рентой одной волгоградской пенсионерки. Деньги, которые получают до конца своих дней граждане за отданную чужим людям квартиру, - очень острый и болезненный вопрос.

Подобная услуга - пожизненная рента за свои квадратные метры - действует уже не один год. Напомним, граждане, как правило, одинокие и пожилые, могут по рентному договору отдать свое жилье в обмен на ежемесячные выплаты как существенную прибавку к их пенсии. Право жить в этой квартире они сохраняют.

Вот только такие "обмены" квадратных метров на доплаты не всегда проходят тихо и гладко. Недовольства с обеих сторон, иски с требованием расторжения договора ренты перестали быть исключением. Поэтому толкование Верховным судом законов, которые регламентируют эту процедуру, может оказаться, очень полезным.

Итак, в Волгограде пожилая женщина вдруг отказалась от получения ежемесячной ренты от организации, которая называется "Волгоградская социальная гарантия". Та ей платила за квартиру, которую по договору ренты пожилая женщина передала им в собственность.

Пенсионерка обратилась в суд и потребовала расторгнуть договор ренты и вернуть ей право собственности на жилье. Истица объяснила, что еще в 2013 году она заключила рентный договор. "Соцгарантия" в обмен на квартиру обязалась ей ежемесячно платить по 6475 рублей. Истица хочет вернуть все назад, так как договор, по ее мнению, нарушается. Именно поэтому женщина уже давно не забирает те суммы, которые приходят на ее имя.

"Соцгарантия" в долгу не осталась и подала встречный иск с требованием обязать пенсионерку получать деньги. Оказалось, что истица с 2014 года их совсем не берет. Суд Ворошиловского района города, а потом и апелляция встали на сторону "Соцгарантии". Но пенсионерка с этими решениями не согласилась и дошла до

Верховного суда. Там проверили материалы дела и сказали, что жалуеться женщина совершенно правильно.

Вот что выяснил Верховный суд. Весной 2013 года женщина заключила договор пожизненной ренты, отдала свою квартиру в обмен на ежемесячные платежи. В этом договоре был пункт 6. Там сказано, что организация обязуется платить ежемесячно не менее 6474 рубля (с учетом всех налогов и сборов). А еще в договоре сказано, что величина выплат не может быть меньше установленной величины прожиточного минимума по Волгоградской области. По пункту 8 того же договора деньги бывшему хозяину квартиры выплачиваются в таком порядке: 30 тысяч в течение первого месяца после госрегистрации на нового хозяина, потом 30 тысяч в течение следующих двух месяцев, а дальше по 6475 руб. ежемесячно. Местный райсуд заявил, что условия договора и исполнение получателями квартиры совпадают.

А вот позиция Верховного суда. Он напомнил, что в 450-й статье Гражданского кодекса сказано: по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут, но при существенном нарушении его условий другой стороной. Существенным же признается такое нарушение договора, которое "влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать".

Кроме этого в Гражданском кодексе есть 597-я статья. Там говорится, что размер ренты по договору, предусматривающего отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц не может быть меньше установленной величины прожиточного минимума в регионе.

И вот главное - размер ренты, прописанный в договоре, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума.

Есть специальный закон "О прожиточном минимуме" (N 134 от 24 октября 1997 г.). По нему предусмотрено ежеквартальное определение величины прожиточного минимума как на душу населения, так и по основным социально-демографическим группам. Местные суды, по мнению Верховного суда, должны были установить размер платежей, которые надо было выплачивать истице, и выяснить, сколько женщине платили. Но суды этого не сделали. Даже коллегия областного суда исходила из того, что в договоре стояла "железная" цифра - 6475 рублей в месяц. А вот Верховный суд уверен - размер ежемесячного платежа подлежал начислению и уплате в соответствии с величиной прожиточного минимума на душу населения в области. Верховный суд сам запросил эти данные и выяснил, что истице платили шесть с половиной тысяч, а в это время размер прожиточного минимума по области увеличивался. Например, по постановлению правительства области прожиточный минимум в первом квартале 2014 года был 7136 рублей, а во втором - уже 7599 рублей. Проще говоря, пенсионерке регулярно и помногу недоплачивали.

И последний серьезный прокол местных судов, на который обратил внимание Верховный суд. По закону (56-я статья Гражданского процессуального кодекса) в подобных спорах бремя доказательств, что он платит как положено и исполняет договор, лежит на плательщике ренты. А местные суды заставляли доказывать, что обязательства по договору исполнялись, получательницу ренты. А это противоречит закону.