**Р Е Ш Е Н И Е**

**Именем Российской Федерации**

28 апреля 2021 года Замоскворецкий районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Мусимович М.В., при секретаре Цукановой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-841/2021 по иску Дрожжиной Натальи Георгиевны к Баталовой Марии Алексеевне о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением, по иску Первого заместителя прокурора ЦАО г.Москвы в интересах Баталовой Марии Алексеевны к Дрожжиной Наталье Георгиевне о признании недействительными договоров пожизненного содержания с иждивением, применении последствий недействительности сделок,-

**У С Т А Н О В И Л:**

Дрожжина Н.Г. обратилась с иском к Баталовой Марии Алексеевне о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением, в обосновании заявленных требований указала следующее.

03.09.2019 между ней (Дрожжиной) и Баталовой М.А. были заключены:

- договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019 в соответствии с условиями которого Баталова М.А. как рентополучатель передала Дрожжиной Н.Г. в собственность нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва ул.ххххх д.хххх общей площадью 21,6 кв.м., а Дрожжина Н.Г. как рентоплательщик приняла на себя обязательство по осуществлению пожизненного содержания с иждивением, по предоставлению Баталовой М.А. жилища, питания, одежды и если этого потребует состояние здоровья Баталовой М.А., по уходу за ней и по оплате ритуальных услуг.

- договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019 в соответствии с условиями которого Баталова М.А. как рентополучатель передала Дрожжиной Н.Г. в собственность 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Москва ул.ххх д.ххх кв.хххх, общей площадью 104,7 кв.м., а Дрожжина Н.Г. как рентоплательщик приняла на себя обязательство по осуществлению пожизненного содержания с иждивением, по предоставлению Баталовой М.А. жилища, питания, одежды и если этого потребует состояние здоровья Баталовой М.А., по уходу за ней и по оплате ритуальных услуг.

- договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019 в соответствии с условиями которого Баталова М.А. как рентополучатель передала Дрожжиной Н.Г. в собственность квартиру расположенную по адресу: Москва хххх. д.ххх кв.хххх, общей площадью 54,7 кв.м., а Дрожжина Н.Г. как рентоплательщик приняла на себя обязательство по осуществлению пожизненного содержания с иждивением, по предоставлению Баталовой М.А. жилища, питания, одежды и если этого потребует состояние здоровья Баталовой М.А., по уходу за ней и по оплате ритуальных услуг.

При заключении договоров от имени и в интересах Баталовой М.А. выступила Леонтенко Г.А. на основании доверенности от 03.02.2015.

Заключенные указанные выше договоры пожизненного содержания с иждивением были удостоверены нотариусом г.Москвы Бублием Д.С.

В период с 03.09.2019 по июль 2020 г. Дрожжина Н.Г. надлежащим образом исполняла принятые обязательства по договорам, оплачивала содержание Баталовой М.А., каких-либо претензий со стороны Баталовой М.А., а также со стороны ее матери Леонтенко Г.А. относительно объема предоставляемого содержания ни в указанный период, ни в дальнейшем в ее (Дрожжиной) адрес не поступало. Все доходы, полученные от сдачи в аренду недвижимого имущества, являющегося предметов указанных выше договоров, направлялись на удовлетворение потребностей Баталовой М.А. и членов ее семьи по устным поручениям, что полностью соответствовало условиям договоров и достигнутых между сторонами договоренностей.

В дальнейшем, начиная с июля 2020 г. Баталова М.А. изменила свое отношение к заключенным с ней договорам, что явилось обстоятельством, существенно препятствующим дальнейшему исполнению Дрожжиной Н.Г. заключенных договоров, которые она не могла разумно предвидеть при их заключении, и не может каким-либо образом преодолеть в настоящее время.

18 сентября 2020 г. следователем ОРОВД по ЦАО СК России в отношении Дрожжиной Н.Г. было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч.4 ст.159 УК РФ, ей вменяется хищение имущества у Баталовой М.А.

В связи с предъявленными Дрожжиной Н.Г. обвинениями, Баталова М.А. отказалась принимать от нее предусмотренными условиями договоров исполнение, а также любую иную помощь, которую Дрожжина Н.Г. ранее систематически оказывала Баталовой М.А.

Сама Баталова М.А. уклоняется от общения с Дрожжиной Н.Г., окружающее Баталову М.А. люди препятствуют общению Дрожжиной Н.Г. с Баталовой М.А., в связи с чем исполнение условий договоров со стороны Дрожжиной Н.Г. стало невозможным.

Начиная с июля 2020 г. денежные средства в размере, соответствующим стоимости подлежащего предоставлению Баталовой М.А. содержания, установленного условиями заключенных договоров, Дрожжина Н.Г. вынужденно перечисляет в денежном выражении на счет Баталовой М.А.

Сложившаяся ситуация, по мнению Дрожжиной Н.Г., очевидно свидетельствует об отсутствии у Баталовой М.А. воли на дальнейшее исполнение Дрожжиной Н.Г. обязательств по заключенным с Баталовой М.А. договорам пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019.

Ввиду невозможности достижения с Баталовой М.А. соглашения о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением в добровольном порядке, Дрожжина Н.Г. 05 ноября 2020 г. в адрес Баталовой М.А. направила предложения расторгнуть заключенные договоры в срок до 30 ноября 2020 г.

Однако, Баталова М.А. ответа на данные предложения, в установленный срок, не дала.

В связи с вышеизложенным, Дрожжина Н.Г. просит суд в редакции уточнённого искового заявления по состоянию на 08.02.2021 (том 2, л.д.70-73) расторгнуть заключенные между Дрожжиной Наталией Георгиевной и Баталовой Марией Алексеевной:

1.Договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019, предметом которого является нежилое помещение, общей площадью 21,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение ХIа-комнаты с 1 по 3, расположенное по адресу: Москва ул.ххххд.хххусловный номер ххххх, кадастровый номер объекта: ххххх, удостоверенный нотариусом г.Москвы Бублием Д.С., зарегистрированный в реестре за №77/80-н/77-2019-8-319;

2.Договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019, предметом которого является 1/3 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Москва ул.хххх д.хххкв.ххх, общей площадью 104,7 кв.м., условный номер 2-11768, кадастровый номер: ххххх, удостоверенный нотариусом г.Москвы Бублием Д.С., зарегистрированный в реестре за №77/80-н/77-2019-8-315;

3.Договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019, предметом которого является квартира расположенная по адресу: Москва 1хххх д.ххх кв.хххх, общей площадью 54,7 кв.м., кадастровый номер: ххххх удостоверенный нотариусом г.Москвы Бублием Д.С., зарегистрированный в реестре за №77/80-н/77-2019-8-317;

Установить, что решение о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019 заключенных между Дрожжиной Наталией Георгиевной и Баталовой Марией Алексеевной является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении права собственности Дрожжиной Наталии Георгиевны на вышеуказанные объекты недвижимости, являющиеся предметов договоров пожизненного содержания с иждивением.

Первый заместитель прокурора Центрального административного округа г.Москвы (далее прокурор) обратился в суд в интересах Баталовой М.А. к Дрожжиной Наталье Георгиевне о признании недействительными договоров пожизненного содержания с иждивением, применении последствий недействительности сделок, в обосновании заявленных требований указал, что прокуратурой ЦАО г.Москвы проведена проверка по обращению руководителя ГСУ СК по г.Москве о восстановлении прав потерпевшей по уголовному делу Баталовой М.А.

Проверкой установлено, что 18.09.2020 СУ по ЦАО ГСУ СК России по г.Москве возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч.4 ст.159 УК РФ.

В ходе расследования уголовного дела следствием установлено, что Дрожжина Н.Г. действуя в сговоре с Цивиным М.С. в период времени с 15.01.2017 по настоящее время путем обмана и злоупотребления доверием Баталовой М.А. и Леонтенко Г.А., приобрела право собственности на принадлежащие Баталовой М.А. объекты недвижимости на основании договоров пожизненного содержания с иждивением а именно: в части принадлежащей Баталовой М.А. 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Москва ул.хххх д.ххх кв.хххх, кадастровой стоимостью 13 084 004,80 рубля, в части принадлежащей Баталовой М.А. квартиры площадью 54,7 кв.м. расположенной по адресу: Москва хххх. д.ххх кв.хххх кадастровой стоимостью 17 962 249,25 рублей, в части принадлежащего Баталовой М.А. нежилого помещения площадью 21,6 кв.м. расположенного по адресу: Москва ул.ххх д.хххкадастровой стоимостью 3 991 334,18 рубля.

В дальнейшем, Дрожжина Н.Г., продолжая реализацию совместного для участников преступного умысла, в неустановленное точно следствием время, но не позднее 17.12.2019, предоставила вышеуказанные договоры в управление Федеральной службы регистрации кадастра и картографии г.Москвы, где была осуществлена регистрация перехода прав собственности на указанные выше объекты недвижимости от Баталовой М.А. к Дрожжиной Н.Г., что повлекло лишение Баталовой М.А. право собственности на перечисленные жилые и не жилые помещения.

В ходе проверки было установлено, что намерений продавать или иным образом отчуждать недвижимое имущество, принадлежащее Баталовой М.А., ее мать Леонтенко Г.А. не имела. Денежные средства, причитающиеся Баталовой М.А. согласно условиям договоров пожизненного содержания с иждивением, Леонтенко Г.А. от Дрожжиной Н.Г. не получала.

Согласно пояснениям Леонтенко Г.А. нотариус Бублий Д.С., чьей печатью заверены договоры пожизненного содержания с иждивением, при заключении указанных выше сделок не присутствовал. Леонтенко Г.А. увидела Бублия Д.С. первый раз в августе 2020 года при посещении его нотариальной конторы.

В реестре регистрации нотариальных действий нотариуса Бублия Д.С. содержащим сведения о заключении 03.09.2019 года Дрожжиной Н.Г. и Леонтенко Г.А. договоров пожизненного содержания с иждивением, подпись Леонтенко Г.А. отсутствует, что свидетельствует о наличии обмана со стороны Дрожжиной Н.Г. при заключении указанных выше договоров.

Ссылаясь на изложенное, прокурор просил суд признать недействительными договоры:

-договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019, предметом которого является двухкомнатная квартира по адресу: Москва хххх д.ххх кв.ххх;

-договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019, предметом которого является нежилое помещение, площадью 21,6 кв.м. расположенное по адресу: Москва хххх д.ххх;

-договор пожизненного содержания с иждивением от 03.09.2019,а предметом которого является 1/3 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Москва ул.хххх дххх кв.хххх.

Применить последствия недействительности сделки, восстановить право собственности Баталовой М.А. на вышеуказанные объекты недвижимости.

Определением суда от 08 февраля 2021 г. гражданское дело № 2-841\2021 по иску Дрожжиной Натальи Георгиевны к Баталовой Марии Алексеевне о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением, и гражданское дело № 2-1538\2021 по иску прокурора Центрального административного округа г.Москвы в интересах Баталовой М.А. к Дрожжиной Наталье Георгиевне о признании недействительными договоров пожизненного содержания с иждивением, применении последствий недействительности сделок объединены в одно производство (том2, л.д.84), гражданскому делу присвоен с № 2-841\2021.

Истец по первоначальному иску Дрожжина Н.Г. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, обеспечила явку в судебное заседание своего представителя по доверенности Новичкову Ю.В., которая в настоящее судебном заседании уточненные исковые требования Дрожжиной Н.Г. по состоянию на 08.02.2021 поддержала, настаивала на их удовлетворении в полном объеме; возражала против удовлетворения исковых требований прокурора в интересах Баталовой М.А. по доводам письменных возражений на иск (том6, л.д.241-247) и пояснений по иску (том 3, л.д.110-120), также полагала, что прокурором пропущен срок исковой давности для предъявления требований по недействительности сделок и по применению их последствий.

Прокурор по доверенности Кравцова М.Ф. в судебное заседание явилась, исковые требования, заявленные в интересах Баталовой М.А. поддержала, настаивала на их удовлетворении в полном объеме, возражала против удовлетворения исковых требований Дрожжиной Н.Г. по доводам письменных возражений (том7, л.д.66-69), просила в иске истцу Дрожжиной Н.Г. отказать.

Ответчик по первоначальному иску Баталова М.А. в настоящее судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, обеспечила явку в судебное заседание своих представителей по доверенности Лукина С.В., Киреенко Т.Д., Зуеву И.А., которые в судебном заседании просили суд удовлетворить требование прокурора в интересах Баталовой М.А., в удовлетворении требований Дрожжиной Н.Г. отказать.

Ранее Баталова М.А. участвовала в судебных заседаниях лично, давала суду объяснения путем применения технических средств в силу своего состояния здоровья, ссылалась в ходе судебного разбирательства на то, что волеизъявления на совершение договоров пожизненного содержания с иждивением не имела, нотариус Бублий Д.С. никогда их квартиру не посещал.

Третье лицо Леонтенко Г.А. в настоящее судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, обеспечила явку в настоящее судебное заседание своих представителей по доверенности Лукина С.В., Балашова Д.А., которые также просили суд удовлетворить требование прокурора в интересах Баталовой М.А., в удовлетворении требований Дрожжиной Н.Г. просили суд отказать.

Ранее Леонтенко Г.А. участвовала в судебных заседаниях лично, давала суду объяснения, ссылалась в ходе судебного разбирательства на то, что никогда не заключала договора пожизненного содержания с иждивением, поскольку не могла лишить свою дочь Марию собственности, нотариуса Бублия Д.С. она первый раз увидела летом 2020 г., до этого не была с ним знакома и никогда его не видела; подписи на договорах были у нее взяты обманным путем Дрожжиной Н.Г. и Цивиным М.С., которым она доверяла и подписывала им много бумаг, в том числе, связанных с захоронением супруга, устройства памятника и т.д.; также ссылалась на то, что у нее очень плохое зрение, которое ей не позволяет читать. Также пояснила, что какого- либо содержания с иждивением Мария от Дрожжиной Н.Г. никогда не получала, поскольку в этом и не нуждалась и была достаточно обеспечена.

В силу п.3 ст.167 ГПК РФ Суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

В ходе судебного разбирательства судом явка Дрожжиной Н.Г. в судебное заседание была признана обязательной, при этом, суд трижды откладывал судебные заседания и обеспечивал возможность участия Дрожжиной Н.Г. в судебном заседании. Вместе с тем, Дрожжина Н.Г. не являлась на судебные заседания без уважительных причин, не представила суду медицинские документы о невозможности участия в судебном заседании по состоянию здоровья.

С учетом того, что неявка Дрожжиной Н.Г. в судебное заседание расценивается судом как злоупотребление процессуальными правами, и направлена на намеренное затягивание дела, и с учетом того, что от истца по первоначальному иску Дрожжиной Н.Г. была обеспечена явка адвоката по доверенности (том2, л.д.90) Новичковой Ю.В., которая в ходе судебного разбирательств пользовалась всеми процессуальными правами, как то: заявляла ходатайства, давала пояснения, представляла доказательства, участвовала в допросе свидетелей и изучении письменных материалов дела, суд счел возможным рассмотреть дело при данной явке в отсутствии истца по первоначальному иску Дрожжиной Н.Г.

Суд, выслушав доводы сторон, допросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

В силу ст.309 ГК РФ Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст.310 ГК РФ Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу 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.

В силу ст.451 ГК РФ Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным [пунктом 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_378831/60585aaf3ec9b9a385118b4dbdb6f45bf26fd524/" \l "dst102142) настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

В силу ст.166 ГК РФ Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу ст.167 ГК РФ Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу ст.179 ГК РФ Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

В силу п.99 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела части I Гражданского кодекса Российской Федерации», сделка под влиянием обмана, совершенного как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего ([пункт 2 статьи 179](https://base.garant.ru/10164072/bd5f6af0a119ea49d462f346bf75e2aa/" \l "block_17902) ГК РФ).

Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота ([пункт 2 статьи 179](https://base.garant.ru/10164072/bd5f6af0a119ea49d462f346bf75e2aa/" \l "block_17902) ГК РФ).

Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман.

Судом установлено, письменными материалами дела подтверждается, что 03.09.2019 между Дрожжиной Н.Г. и Баталовой М.А. были заключены три договора пожизненного содержания с иждивением (далее договоры ренты).

Данные договоры ренты были истребованы судом из материалов уголовного дела, подлинники договоров ренты исследованы в ходе судебного разбирательства, копии договоров приобщены к материалам дела (том2, л.д.156-164).

Все договоры ренты оформлены на номерных бланках и удостоверены нотариально.

В силу п.1 договора, оформленного на номерном бланке 77 АГ 1810938, 77АГ 1810948 (том2, л.д.156-158) следует, что рентополучатель (Баталова) передает в собственность рентоплательщику (Дрожжиной) помещение: нежилое, общая площадь 21,6 кв.м. номера на поэтажном плане: 1, помещение XIа-комнаты с 1 по 3, адрес объекта: Москва ул.хххх д.хххххусловный номер:77-77-11/139/2010-352 (по данным Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве кадастровый (или условный) номер объекта: ххххх), именуемое далее «Имущество», на условии пожизненного содержания с иждивением.

В силу п.2 данного договора имущество передается в ренту бесплатно.

В силу п.5 договора следует, что согласно ст.601 Гражданского кодекса РФ рентоплательщик обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением рентополучателя, и в соответствии со ст.602 Гражданского кодекса РФ предоставлять рентополучателю жилище, питание, одежду, а если этого требует состояние здоровья, то и уход за ним, а также оплату ритуальных услуг. Стоимость содержания с иждивением в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в городе Москве. Стоимость содержания с иждивением в месяц определена сторонами в сумме 25 000,00 рублей. Указанная сумма составляет стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц.

В силу п.6 указанного договора, по желанию сторон предоставленное содержание в натуре может быть заменено выплатой содержания в деньгах в виде периодических платежей первого числа каждого месяца в течении жизни рентополучателя.

В силу п.7 договора рентоплательщик имеет право отчуждать, сдавать в аренду, закладывать имущество только с согласия рентополучателя.

В силу п.11 данного договора с момента государственной регистрации перехода прав и прав, следующих из настоящего договора, в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, рентоплательщик становится собственником помещения, помещение XIа-комнаты с 1 по 3, адрес объекта: Москва ул.хххх д.ххххх, на праве собственности и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию имущества, дома, придомовой территории.

В силу п.19 договора, стороны пришли к соглашению о самостоятельной регистрации перехода прав и прав, следующих из настоящего договора, в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.

Также 03.09.2019 между Дрожжиной Н.Г. и Баталовой М.А. был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, оформленного на номерном бланке 77 АГ 1810936, 77 АГ 1810947 (том2, л.д.162-164), в силу п.1 которого следует, что рентополучатель передает в собственность рентоплательщику 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, адрес: Москва ул.хххх д.хххх кв.хххх, общей площадью 104,7 кв.м., (по данным Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве кадастровый (или условный) номер объекта: 77:01:0000202:1532), именуемое далее «Имущество», на условии пожизненного содержания с иждивением.

В силу п.5 договора согласно ст.601 Гражданского кодекса РФ рентоплательщик обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением рентополучателя, и в соответствии со ст.602 Гражданского кодекса РФ предоставлять рентополучателю жилище, питание, одежду, а если этого требует состояние здоровья, то и уход за ним. А также оплату ритуальных услуг. Стоимость содержания с иждивением в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в городе Москве. Стоимость содержания с иждивением в месяц определена сторонами в сумме 25 000,00 рублей. Указанная сумма составляет стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц.

В силу п.11 данного договора с момента государственной регистрации перехода прав и прав, следующих из настоящего договора, в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, рентоплательщик становится собственником помещения, 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, адрес: Москва ул.ххххд.хххкв.хххх, на праве собственности и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию имущества, дома, придомовой территории.

Пункты 2,6,7,19 данного договора аналогичны вышеуказанному договору ренты, заключенного на нежилое помещение, общая площадь 21,6 кв.м. номера на поэтажном плане: 1, помещение XIа-комнаты с 1 по 3, адрес объекта: Москва ул.ххх д.хххх

Также, 03.09.2019 между Дрожжиной Н.Г. и Баталовой М.А. был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, оформленного на номерном бланке 77 АГ 1810942, 77 АГ 1810949 (том2, л.д.159-161), в силу п.1 которого следует, что рентополучатель передает в собственность рентоплательщику квартиру, адрес: Москва 1-й Самотечный пер. д.22 кв.64, общей площадью 54,7 кв.м., (по данным Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве кадастровый (или условный) номер объекта: ххххх), именуемое далее «Имущество», на условии пожизненного содержания с иждивением.

В силу п.5 договора ренты согласно ст.601 Гражданского кодекса РФ рентоплательщик обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением рентополучателя, и в соответствии со ст.602 Гражданского кодекса РФ предоставлять рентополучателю жилище, питание, одежду, а если этого требует состояние здоровья, то и уход за ним. А также оплату ритуальных услуг. Стоимость содержания с иждивением в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в городе Москве. Стоимость содержания с иждивением в месяц определена сторонами в сумме 25 000,00 рублей. Указанная сумма составляет стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц.

В силу п.11 договора ренты с момента государственной регистрации перехода прав и прав, следующих из настоящего договора, в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, рентоплательщик становится собственником квартиры, адрес: Москва хххх пер. д.хххкв.хххх, на праве собственности и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию имущества, дома, придомовой территории.

Пункты 2,6,7,19 данного договора ренты аналогичны вышеуказанным договорам ренты, заключенных на нежилое помещение, общая площадь 21,6 кв.м. номера на поэтажном плане: 1, помещение XIа-комнаты с 1 по 3, адрес объекта: Москва ул.ххх д.хххи на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, адрес: Москва ул.хххд.хх кв.ххххх, общей площадью 104,7 кв.м.,

Из данных договоров ренты следует, что все указанные договоры от имени Баталовой М.А. были подписаны Леонтенко Г.А., действующей по доверенности 77 АБ 4344896 от 03.02.2015, от ее (Баталовой) имени, которая была подписана лично Баталовой М.А., копия доверенности приобщена к материалам дела (том 1, л.д.19-21).

Как уже было указано судом выше, указанные договоры ренты были удостоверены нотариусом Бублием Д.С., что следует из текста договоров ренты. Также из текстов договоров ренты следует, что содержание договоров соответствует волеизъявлению его участников; договоры подписаны в присутствии нотариуса; личности подписавших договор установлены, дееспособность проверена.

В строчке каждого договора «взыскано по тарифу» указано, что данные договоры ренты удостоверены на дому.

Согласно копии реестра № 8 регистрации нотариальных действий (далее РНД) за период с 12.08.2019 № 8-01 по 27.12.2019 № 8-1807 Московской городской нотариальной палаты нотариуса Бублия Д.С., истребованной судом из материалов уголовного дела и исследованной в ходе судебного заседания в оригинале, и содержащий сведения о нотариальных действиях 03.09.2019 (том 2, л.д.150-152) следует, что в данном РНД содержится в подтверждении о совершенном нотариальном действии (заключённых договорах ренты)следующие сведения:

О совершенном нотариальном действии – удостоверении Договора пожизненного содержания с иждивением 77 АГ 1810942,949, с подписью Дрожжиной Н.Г. (столбец 8),Договора пожизненного содержания с иждивением 77 АГ 1810938,948, с подписью Дрожжиной Н.Г. (столбец 8), Договора пожизненного содержания с иждивением под номером 77 АГ 1810936,947(столбец 8), при этом подпись Леонтенко Г.А. о совершенных нотариальных действиях по удостоверении данных договоров ренты отсутствует (том2 л.д.51).

Т.е. подпись Дрожжиной Н.Г. подтверждает, что Дрожжина Н.Г. совершала нотариальные действия по заключению трех договоров ренты; соответственно, отсутствие подписи Баталовой М.А. в лице Леонтенко Г.А. подтверждает, что она не принимала участие в совершении нотариального действия по заключению данных договоров ренты.

Кроме того, согласно ответу нотариуса Бублия Д.С. на судебный запрос (т.3 л.д.39) следует, что Баталова М.А. к нему (Бублию) обращалась только за удостоверением доверенностей на распоряжение имуществом от 18.01.2018, удостоверением распоряжения об отмене данных доверенностей, удостоверением распоряжения об отмене завещаний.

Оценивая установленные судом фактические обстоятельства, суд исходит из следующего.

Согласно Приказа Минюста России от 30.09.2020 N 225 "Об утверждении Порядка ведения реестров единой информационной системы нотариата, внесения в них сведений, в том числе порядка исправления допущенных в таких реестрах технических ошибок" (вместе с "Порядком ведения реестров единой информационной системы нотариата, внесения в них сведений, в том числе порядком исправления допущенных в таких реестрах технических ошибок", утв. решением Правления ФНП от 16.09.2020 N 16/20, приказом Минюста России от 30.09.2020 N 225) утвержден [Порядок](consultantplus://offline/ref=824F9546D40CD46D1A9CCE143B19D06CB8237C5D8F0754581D8243FED29AEA0E2FEB6F9085B374B65DEE5E26CD371F36C7969A450A8F872AD0p5L) ведения реестров единой информационной системы нотариата, внесения в них сведений, в том числе порядок исправления допущенных в таких реестрах технических ошибок (далее Порядок).

Данный Порядок устанавливает, помимо прочего, правила ведения реестра нотариальных действий (далее - РНД); реестров единой информационной системы нотариата (далее - реестры ЕИС, ЕИС соответственно).

Согласно п.21 Порядка РНД предназначен для ведения унифицированной в пределах Российской Федерации системы записей о совершенных нотариальных действиях и их централизованного хранения.

В силу п.24 Порядка РНД состоит из записей о каждом совершенном нотариальном действии. Каждая запись содержит сведения, установленные Требованиями к содержанию реестров ЕИС.

В силу п. 25 Порядка основанием для регистрации нотариального действия в РНД является совершение нотариусом нотариального действия.

В силу п.26 Порядка регистрация нотариального действия в РНД осуществляется посредством внесения сведений о совершенном нотариальном действии в соответствии с Порядком в объеме сведений, установленных Требованиями к содержанию реестров ЕИС.

Регистрация нотариального действия в РНД осуществляется незамедлительно после совершения нотариального действия.

В случае невозможности по объективным причинам осуществить незамедлительную регистрацию нотариального действия в РНД в день совершения нотариального действия регистрация нотариального действия в РНД осуществляется после устранения причин, препятствующих такой регистрации.

Если регистрация нотариального действия в РНД невозможна по объективным причинам в течение трех рабочих дней, нотариус извещает нотариальную палату о таких причинах и предполагаемых сроках их устранения.

При регистрации совершенного нотариального действия в РНД после устранения причин невозможности его регистрации указываются объективные причины, по которым регистрация нотариального действия была невозможна, в том числе: выезд нотариуса для совершения нотариального действия вне помещения нотариальной конторы; отсутствие возможности внесения сведений в ЕИС по техническим причинам (например: отсутствие электроснабжения, доступа к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", к ЕИС в связи с профилактическими работами).

Приказом Минюста России от 30.09.2020 N 224 утверждены Требования к содержанию реестров единой информационной системы нотариата" (вместе с "Требованиями к содержанию реестров единой информационной системы нотариата", утв. решением Правления ФНП от 16.09.2020 N 16/20, приказом Минюста России от 30.09.2020 N 224) (Зарегистрировано в Минюсте России 05.10.2020 N 60208) (далее Требования).

В силу п.3 Требований РНД состоит из записей о совершенных нотариальных действиях.

Каждая запись в РНД должна, помимо прочего, содержать сведения о каждом лице (лицах), обратившемся (обратившихся) за совершением нотариального действия, и лице (лицах), принимавшем (принимавших) участие в совершении нотариального действия:

а) о физическом лице указываются следующие основные сведения:

статус: заявитель (лицо, от имени или по поручению которого совершено нотариальное действие); представитель физического, юридического лица или публично-правового образования, в том числе родитель, усыновитель, опекун, попечитель, арбитражный или финансовый управляющий, лицо, действующее по доверенности (далее - представитель); лицо, принимающее участие в совершении нотариального действия, в том числе в качестве лица, подписывающего документ вместо лица, которое не может расписаться собственноручно (далее - рукоприкладчик), свидетеля, переводчика, супруга, присутствующего при удостоверении завещания другого супруга, исполнителя завещания, медиатора; фамилия, имя, отчество (при наличии) гражданина.

Приказом Минюста России от 30.09.2020 N 226 утверждена форма реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления" (вместе с "Формами реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах", "Порядком оформления форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах", утв. решением Правления ФНП от 16.09.2020 N 16/20) (Зарегистрировано в Минюсте России 05.10.2020 N 60215)

Согласно п.15 главы II «Оформление реестра регистрации нотариальных действий» следует, что в графе 8 реестра все лица, обратившиеся за совершением нотариального действия, а также рукоприкладчик, переводчик, свидетели, супруг, присутствующий при удостоверении завещания другого супруга, исполнитель завещания и медиатор собственноручно указывают свои инициалы (или имя и отчество (при наличии) и фамилию и проставляют подпись в произвольной последовательности.

В случае, если одно лицо обратилось одновременно за совершением нескольких нотариальных действий, которые последовательно регистрируются в реестре, его фамилия и инициалы (или имя и отчество (при наличии) могут быть указаны в графе 8 реестра один раз при регистрации первого нотариального действия, совершаемого для данного лица. При регистрации последующих нотариальных действий, совершаемых для этого лица, допускается проставление только подписи.

При направлении нотариусом документа в случаях, когда нотариальное действие может быть совершено в отсутствие обратившегося лица, в графе 8 реестра проставляется отметка о способе направления нотариального документа. При этом проставления подписи, фамилии и инициалов (или имени и отчества (при наличии) лица, обратившегося за совершением нотариального действия, не требуется.

Из анализа указанных правовых норм действующего законодательства в их общей совокупности следует, что в РНД должны быть указаны все лица участвующие или обратившиеся за совершением нотариального действия, подписи этих лиц проставляются ими собственноручно в РНД в обязательном порядке.

Анализируя записи в РНД нотариуса Бублия от 03.09.2020 можно сделать вывод, что за совершением нотариальных действий Баталова М.А. в лице Леонтенко Г.А. вообще не обращалась и не принимала участие в совершении нотариальных действий по подписанию всех трех договоров ренты.

Вместе с тем, как следует из текста договоров ренты, пояснений представителя Дрожжиной Н.Г., договоры ренты были подписаны сторонами по адресу: Москва ул.хххх д.ххх кв.хххх и момент подписания присутствовали: Цивин М.С., Дрожжина Н.Г., нотариус Бублий Д.С., Баталова М.А., Леонтенко Г.А.

Допрошенные в ходе судебного заседания в качестве свидетелей ххххххххх. (друг семьи) (том2 прот.л.д.252), хххх (друг семьи) (том7, прот.л.д.108) показали, что до июля 2020 г. ни Баталова М.А., ни Леонтенко Г.М. не знали о том, что Мария лишилась собственности, не слышали ни о каких договорах ренты, а свидетель хххх показала, что в правовом смысле Леонтенко Г.А. была очень неграмотным человеком; кроме того также показала, что была свидетелем, как Леонтенко Г.А. от Цивина М.С. на подпись принесли документ, который Леонтенко Г.А. собралась подписывать не читая его, однако по ее (ххххх) совету стала читать и увидела что ей принесли на подпись исковое заявление в суд против передачи Малахова; прочитав, Леонтенко Г.А. отказалась его подписывать.

Также свидетель хххххх. показала, что первый раз нотариуса Бублия Д.С. Леонтенко Г.А. и Баталова М.А. увидели летом 2020 г. когда приехали отменять доверенности, выданные на имя Дрожжина Н.Г. и Цивина М.С.

Сторона истца Дрожжиной Н.Г. не оспорила показания данных свидетелей, личности свидетелей не опорочила, у суда не имеется основания не доверять показаниям данных свидетелей, поскольку они последовательны, не противоречат иным, имеющимся в деле доказательствам, свидетели предупреждены об ответственности за дачу ложных показаний по ст.ст. 307,308 УК РФ.

Соответственно, доводы Леонтенко Г.А. и Баталовой М.А. в той части, что никогда нотариус Бублий Д.С. к ним не приезжал, они ничего не знали о заключенных договорах ренты, подпись Леонтенко Г.А. на договорах ренты были получены Дрожжиной Н.Г. и Цивиным М.С. обманным путем состоятельны и нашли свое объективное подтверждение в ходе судебного разбирательства.

Суд, оценивая установленные фактические обстоятельства по делу приходит к выводу, что ни Баталова М.А., ни Леонтенко Г.А. к нотариусу Бублию Д.С. за удостоверением договоров пожизненного содержания с иждивением не обращались, нотариус Бублий Д.С. не выезжал для подписания договоров ренты по адресу: ул.ххххд.хххкв.хххх, соответственно, содержание ст.ст.131,254,256,288,292,431,550,57,587,593,598,599,600-605 ГК РФ никому не разъяснял, личности сторон по договорам ренты не устанавливал.

Данные обстоятельства подтверждаются и поведением нотариуса Бублия Д.С. в судебном заседании, который был вызван в качестве свидетеля и отказался давать показания, сославшись на ст. 51 Конституции Российской Федерации (том2, прот.л.д.251).

Вместе с тем, суд отмечает, что согласно статье 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации (часть первая); нотариальные действия в Российской Федерации совершают нотариусы, работающие в государственной нотариальной конторе или занимающиеся частной практикой (часть вторая); нотариальная деятельность не является предпринимательством и не преследует цели извлечения прибыли (часть шестая). Нотариальная деятельность, таким образом, носит публично-правовой характер, а нотариальные действия, совершаемые как государственными, так и частными нотариусами от имени Российской Федерации, являются публично значимыми действиями (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 декабря 1999 года N 18-П).

Отказываясь давать пояснения в суде по обстоятельствам заключения договоров пожизненного содержания с иждивением, прикрываясь ст. 51 Конституции Российской Федерации, нотариус Бублий Д.С. тем самым признал, что на квартиру к Баталовой М.А. 03.09.2019 не выезжал и не совершал никаких нотариальных действий по удостоверению договоров ренты, а значит ни Баталова М.А., ни Леонтенко Г.А. не обращались к нему за удостоверением нотариальных действий, не участвовали в совершении нотариальных действий, в силу чего не имели волеизъявления на совершения данных сделок, что подтверждает факт обмана Баталовой М.А. и Леонтенко Г.А. со стороны Дрожжиной Н.Г. при совершении данных сделок, намерении завладеть имуществом Баталовой М.А. с участием нотариуса Бублия Д.С., так как переход права собственности на недвижимость возможен только при нотариальном удостоверении договоров ренты.

Также суд, приходя к выводу о том, что подпись на договорах ренты Леонтенко Г.А. была добыта от нее обманным путем, учитывает пояснения в судебном заседании самой Леонтенко Г.А., которая показала, что она подписывала много документов, которые приносили ей Дрожжина Н.Г. и Цивин Н.С., она их подписывала не читая, ввиду плохого зрения, так как доверяла им (Дрожжиной, Цивину); они (Дрожжина, Цивин) говорили, что она подписывает документы, связанные с похоронами ее мужа Баталова А.В., обустройством его захоронения и переносе могилы ее мамы; также суд учитывает и показания Баталовой М.А., которая пояснила в судебном заседании, что с ней никто не обсуждал заключение договоров ренты.

При этом, данные пояснения никем не оспорены и не опровергнуты.

Согласно медицинским документам, приобщенным к материалам дела (т.7 л.д.107-197), следует, что Леонтенко Г.А. имеет плохое зрение, что подтверждается копией выписного эпикриза лечебного учреждения, причем 05.09.2019 сразу после подписания договоров ренты Леонтенко Г.А. была госпитализирована по поводу катаракты, из чего суд делает вывод, что самостоятельно прочитать спорные договоры Леонтенко Г.А. не могла и смысл и содержания оспариваемых договоров могла только воспринять на слух, в случае их зачитывания.

Кроме того, суд также отмечает, что все договоры ренты подписаны Леонтенко Г.А., в то время как Баталова М.А. могла сама подписывать документы, что подтверждается выданной доверенностью на имя Леонтенко Г.А. (том3, л.д.65-69), на имя ххххх от 09.11.2006 (том3, л.д.84), Договором купли-продажи от 09.11.2006 (том3, л.д.76-77), заявлением о том, что в браке не состоит (том 3,л.д.78).

Соответственно, доводы Баталовой М.А. в той части, что с ней никто не обсуждал заключение договоров ренты состоятельны; из материалам дела явно следует, что было удобно, именно обманным путем, подписать данные договоры у Леонтенко Г.А., которая в силу возраста (84 года), правовой неграмотности, плохого зрения, а также имеющегося у нее полного доверия к Дрожжиной Н.Г., не вдавалась в подробности того, какие документы она подписывает.

При этом, суд считает, что при подписании данных договоров у Леонтенко Г.А., Дрожжина Н.Г. намеренно умолчала об обстоятельствах, о которых она должна была сообщить при той добросовестности, какая от нее требовалась по условиям оборота (ст.179 ГК РФ); а именно: должна была сообщить Баталовой М.А. и Леонтенко Г.А. о том, что Баталова М.А. лишиться недвижимого имущества и постоянного дохода; что в данном случае не было сделано.

Иного судом не установлено.

Кроме того, состоятельны доводы Леонтенко Г.А., а также их представителей в той части, что Баталова М.А. никоим образом не нуждалась в получении содержания с иждивением, так как вполне была обеспеченной, поскольку сдавала в аренду недвижимое имущество, получая с этого доход, который позволял ей безбедно жить, кроме того, на счетах у нее были денежные средства, оставленные ей отцом Баталовым А.

Далее, судом установлено, что в силу п.2 ст.602 ГК РФ в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Согласно п.5 спорных договоров ренты, стоимость содержания с иждивением в месяц определена сторонами в сумме 25 000,00 рублей. Указанная сумма составляет стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц по каждому из договоров.

Однако, согласно Постановлению Правительства Москвы №1709-ПП от 17.12.2019, прожиточный минимум на душу населения за 3 квартал 2019 года установлен в размере 17 329,00 рублей.

Согласно нормам действующего законодательства, размер содержания с иждивением в месяц по каждому из договоров должен был быть не менее, чем 34 658,00 рублей (17329 х 2).

При этом ссылка представителя Дрожжиной Н.Г. на то, что в спорных договорах определен объем содержания исходя из размера прожиточного минимума на пенсионера, судом не принимается, как не основанный на нормах права.

Таким образом, определённый объем содержания с иждивением по спорным договорам в размере 25 000,00 рублей в месяц, является незаконным и также свидетельствует об обмане со стороны Дрожжиной Н.Г. Баталовой М.А. в лице Леонтенко Г.А.

Далее, из письменных материалов дела и установленных судом фактических обстоятельств дела следует, что на момент подписания спорных договоров, Баталова М.А. сдавала в аренду недвижимое имущество расположенное по адресу: Москва хххх пер. д.2ххх кв.хххза 80 000,00 рублей в месяц (договор аренды - том2, л.д.123-126); и нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва ул.ххх д.хххх, общей площадью 21,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XIа-комнаты с 1 по 3, условный номер: 77-77-11/139/2010-352 за 22 000,00 рублей в месяц (договор аренды -том3, л.д.127).

Соответственно, Баталова М.А. получала ежемесячный доход в размере 102 000,00 рублей.

Данные денежные средства поступали на счет Баталовой М.А. и она могла ими распоряжаться по своему усмотрению.

Также из пояснений представителей Баталовой М.А. и представленных суду документов следует, что и после регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости на имя Дрожжиной Н.Г. (декабрь 2019), Дрожжина Н.Г. потребовала от арендаторов недвижимости продолжать оплачивать аренду на расчетные счета Баталовой М.А., что явно свидетельствует о желании Дрожжиной Н.Г. скрыть от Баталовой М.А. факт перехода прав собственности на объекты недвижимости от Баталовой М.А. к ней.

Данные обстоятельства подтверждаются справками по операциям Сбербанка (том3, л.д.3-13), из которых следует, что до мая 2020 г. денежные средства продолжали поступать на счет Баталовой М.А.

21 июня 2020 г. договор найма жилого помещения расположенное по адресу: Москва ххх ххх. д.хххкв.хххх уже был заключен с Дрожжиной Н.Г. (том 2, л.д.171-176) и с это времени денежные средства от аренды данной квартиры перестали поступать на расчетный счет Баталовой М.А.

Данные обстоятельства также подтвердили допрошенные в качестве свидетелей ххх (риэлтор) и хххх. (друг семьи), которые показали, что только летом 2020 г. стало известно о том, что Дрожжина Н.Г. является собственником недвижимости, ранее принадлежавшей Баталовой М.А., при этом в МФЦ содержались сведения о старом собственнике. Свидетель ххххх также показал, что до конца 2019 г. помогал Баталовой М.А. вносить сведения по счетчикам, соответственно все счета оплачивала Баталова М.А.; когда он открыл личный кабинет Баталовой в августе 2020 года, только тогда узнали о том, что с 2019 года Баталова М.А. не является собственником недвижимого имущества (том 7, прот.л.д.253).

Согласно просмотренной в судебном заседании видеозаписи (т.2 л.д.248), хххх пояснил, что проживает в квартире по адресу: 1-ый Самотечный пер. д.22 кв.64 и платит арендную плату в размере 80 000,00 рублей Дрожжиной Н.Г.

Аналогичные объяснения дал хххх в отношении нежилого помещения.

Между тем, в силу п.7 договора пожизненного содержания с иждивением, рентоплательщик имеет право отчуждать, сдавать в аренду, закладывать имущество только с согласия рентополучателя, соответственно, без согласия Баталовой М.А. сдавать помещения, являющиеся предметом договоров ренты, в аренду третьим лица, Дрожжина Н.Г. не имела право; таким образом, она совершила действия по одностороннему изменений условий спорных договоров.

Доказательств получения согласия Баталовой М.А. на сдачу помещений в аренду, в нарушение ст.56 ГПК РФ суду не представлены, при этом утверждение стороны Дрожжиной Н.Г. о наличии устных договоренностей между Баталовой М.А. и Дрожжиной Н.Г. не принимаются судом во внимание, как не нашедшие своего объективного подтверждения в ходе судебного разбирательства.

Также судом установлено, что в период с 03.09.2019 по 17.12.2019 года сторонами договоров ренты не предпринимались действия по самостоятельной регистрации спорных договоров.

В ответ на судебный запрос, нотариус г.Москвы Бублий Д.С. сообщил, что с просьбой зарегистрировать право собственности на квартиру: Москва 1-й Самотечный пер. д.22 кв.64, на нежилое помещение, площадью 21,6 кв.м. по адресу: Москва ул.хххд.ххх, на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва ул.хххд.ххх кв.ххх обратилась Дрожжина Наталья Георгиевна 12.12.2019.

Копии данных заявлений Дрожжиной Н.Г. предоставлены нотариусом г.Москвы Бублием Д.С. и приобщены к материалам дела (том7, л.д. 104-106).

Вторая сторона спорных договоров, Баталова М.А. либо Леонтенко Г.А. в интересах Баталовой М.А. к нотариусу с просьбой о регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости не обращались.

В силу п.19 спорных договоров, стороны пришли к соглашению о самостоятельной регистрации перехода прав и прав, следующих из настоящего договора, в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.

Таким образом, Дрожжина Н.Г. в одностороннем порядке изменила условия договоров (п.19), согласно которого, Дрожжина Н.Г. должна была вместе с Баталовой М.А. подать документы на регистрацию указанных договоров.

Очевидно, что действия Дрожжиной Н.Г. и по сдаче в аренду помещений без согласия Баталовой М.А., и поступление платежей после заключение договоров ренты от арендодателей на счет Баталовой М.А., и односторонние действия по регистрации договоров ренты, и отсутствие информации в МФЦ, (т.2 л.д.168-170) для перерегистрации данных о собственнике недвижимости, свидетельствуют об умысле Дрожжиной Н.Г. скрыть наличие договоров ренты. Вместе с тем, согласно письменным материалам дела следует, что Баталова М.А. самостоятельно оплачивала коммунальные платежи по указанному имуществу в период с сентября 2019 года по август 2020 года, что подтверждается копиями документов по оплате ЖКУ (т.2 л.д. 197-238).

По мнению суда, все указанное подтверждает доводы представителей Леонтенко Г.А., Баталовой М.А., а также прокурора о том, что таким образом Дрожжина Н.Г. скрывала факт оформления в личную собственность недвижимого имущества, ранее принадлежащего Баталовой М.А. и тем самым реализовала свои намерения на обман при подписании договоров ренты.

Далее, проверяя доводы истца Дрожжиной Н.Г. в той части, что ею исполнялись обязательства по договорам ренты, и основанием для расторжения спорных договоров ренты является именно невозможность исполнения обязательств по договорам ввиду отказа от принятия ренты рентополучателем, суд исходит из следующего.

Как уже указывалось судом выше, в силу п.5 договоров, стоимость содержания с иждивением в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в г.Москве. Стоимость содержания с иждивением в месяц определена сторонами в сумме 25 000 рублей. Указанная сумма составляет стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц.

Согласно письменным пояснениям представителя Дрожжиной Н.Г. и ее устным пояснениям в ходе судебного разбирательства следует что в период с 03.09.2019 по июль 2020 года Дрожжина Н.Г. надлежащим образом исполняла взятые на себя обязательства по договорам ренты.

Однако, с данными утверждениями согласиться не представляется возможным по следующим основаниям.

Так, в доказательство данного утверждения, сторона Дрожжиной Н.Г. представила чеки на приобретение лекарств, продуктов питания, иное обеспечение, оплата услуг помощницы по хозяйству, расходы по ремонту квартиры Баталовой М.А., получение платежей от третьих лиц в счет выплаты пожизненного содержания, выплаты в виде расходов по приобретению и содержанию имущества Баталовой М.А., оплата ЖКХ за комнаты №2 и №3 в квартире по адресу: Москва хххх д.ххх кв.хххх (т.3 л.д. 110-204, т.4 л.д.1-50).

В силу ст.67 ГПК РФ Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

При оценке документов или иных письменных доказательств суд обязан с учетом других доказательств убедиться в том, что такие документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного представлять данный вид доказательств, подписаны лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержат все другие неотъемлемые реквизиты данного вида доказательств.

При оценке копии документа или иного письменного доказательства суд проверяет, не произошло ли при копировании изменение содержания копии документа по сравнению с его оригиналом, с помощью какого технического приема выполнено копирование, гарантирует ли копирование тождественность копии документа и его оригинала, каким образом сохранялась копия документа.

Суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен и не передан суду оригинал документа, и представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой, и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

Согласно представленным копиям многочисленных чеков следует, что оплата по ним произведена путем оплаты наличными и безналичным расчетом, но установить, кто именно оплатил данные покупки, не представляется возможным.

Также не представляется возможным установить, что купленные по данным чекам лекарства, продукты питания и иные вещи были приобретены именно для Баталовой М.А. в рамках заключенных договоров ренты и переданы Баталовой М.А. в счет исполнения обязательств Дрожжиной Н.Г. по спорным договорам.

Суд также не может согласиться с утверждением представителя Дрожжиной Н.Г., что представленные чеки на приобретение лекарств и продуктов были куплены для обеспечения Баталовой М.А., так как сумма ежемесячного содержания значительно меньше, чем 75 000 рублей в месяц, что подтверждается аналитической таблицей, представленной стороной Баталовой М.А. (т.7 л.д.63,64 ).

При этом, лекарства, которые якобы были куплены для Баталовой М.А., ей не требуются, что подтверждается медицинскими документами, представленными стороной Баталовой М.А. (осмотр невролога) (том7, л.д.62).

При этом, доказательств по правилам ст.56 ГПК РФ в той части, что Баталова М.А. нуждалась в данных лекарствах и почему именно эти лекарства были приобретены для Баталовой М.А., суду не представлено.

При этом первый чек на приобретение лекарств датируется 18 марта 2020 года, а продукты были приобретены первый раз только в октябре 2019 г. на незначительную сумму, впоследствии только 18 марта 2020 г., тогда как Дрожжина Н.Г. с 03 сентября 2019 г. обязана была исполнять обязательства по договорам ренты.

Списки приобретенных продуктов (том4, л.д.25-43) практически полностью противоречат тем продуктам, которые в повседневной жизни употребляет Баталова М.А. (том 3, л.д.15 ).

А покупка для Баталовой М.А. пива, шампанского, косметики, вызывает недоумение, при этом, каких либо логичных объяснений по приобретению для Баталовой М.А. данных покупок, представитель Дрожжиной Н.Г. в ходе судебного разбирательства дать не смогла.

Стороной Дрожжиной Н.Г. в доказательства исполнения Дрожжиной Н.Г. обязательств по спорным договорам, представлены списки продуктов и расписки (том 4 л.д.26-44; том3, л.д.193). Суд критически относится к данным доказательствам, так как на данных расписках нет дат, кем написаны данные расписки и для кого приобретались данные продукты установить не представляется возможным. Также не представляется возможным установить, оплачивались по данным спискам продукты или они были написаны без дальнейшего их приобретения, и что приобретенные по представленным чекам продукты и лекарства были переданы именно Баталовой М.А., а не использованы Дрожжиной Н.Г. в личных целях.

В связи с вышеизложенным, представленные чеки, списки продуктов, расписки, представленные истцом Дрожжиной Н.Г. в подтверждении исполнения ее обязательств по договорам ренты суд признает недопустимыми и не относимыми доказательствами по правилам ст.67 ГПК РФ

Также в нарушение ст.56 ГПК РФ, сторона Дрожжиной Н.Г. не представила доказательства исполнения условий спорных договоров пожизненного содержания с иждивением, которыми предусмотрен уход за Баталовой М.А., если этого требует состояние ее здоровья.

Представленные суду доказательства ухода за Баталовой М.А. в виде расписок от хххх (том3, л.д.195)., которая работала помощницей по хозяйству у Баталовой М.А., суд находит недопустимым доказательством.

Так, согласно тексту данной расписки хххх получила заработную плату.

При этом, оригинала данной расписки не имеется, из текста данной расписки невозможно установить от кого она получила заработную плату; кто определял размер заработной платы и что входило в обязанности хххх также установить не представляется возможным.

Запись в данной расписке о том, что хххх получила 80 000,00 рублей на дорогу домой также не может являться исполнением обязательств Дрожжиной Н.Г. по спорным договорам ренты.

При этом явка хххх в судебное заседание не была обеспечена.

Соответственно, факт написания данной расписки именно хххх не подтверждён, в силу чего данная расписка хххх относится к недопустимому и не относимому доказательству.

Представленные стороной Дрожжиной Н.Г. прочие расходы по содержанию не могут судом рассматриваться как надлежащее исполнение обязательств Дрожжиной Н.Г. по спорным договорам, так как представленный список прочих расходов (т.3 л.д.196), не относится к объему содержания согласно условиям спорных договоров, а из представленных копий чеков (том3, л.д.197- 204) также не представляется возможным установить для кого приобретались данные товары.

Представленные стороной Дрожжиной Н.Г. документы, связанные с приобретением комнат № 2 и № 3 для Баталовой М.А. по адресу :г. Москва, хххх, дом хххх не могут быть доказательствами исполнения обязательств по спорным договорам ренты, поскольку приобретение какого-либо имущества в интересах Баталовой М.А. условиями спорных договоров не предусмотрено, соответственно, расходы на приобретение данных комнат, а также расходы по оплате ЖКУ и ремонта данных комнат не могут быть отнесены к исполнению обязательств Дрожжиной Н.Г. по договорам пожизненного содержания с иждивением.

Кроме того, в ходе судебного разбирательства Баталова М.А., отрицала свое волеизъявление на приобретение данных комнат, поясняя, что покупка данных комнат с ней не согласовывалась; кроме того, денежные средства для покупки данных комнат были сняты Дрожжиной Н.Г. и Цивиным Н.С. с расчетных счетов Баталовой М.А. и Леонтенко Г.А.

Кроме того, суд обращает внимание на то, что в данные комнаты на основании договора аренды (т.3 л.д.132-133) были вселены хххх и хххх, при этом, последняя являлась помощницей по хозяйству Дрожжиной Н.Г.

Утверждение представителя Дрожжиной Н.Г. о том, что Дрожжина Н.Г. внесла личные денежные средства в размере 1 500 000,00 рублей при покупке двух комнат в интересах Баталовой М.А. судом не принимаются во внимание, как не подтверждённые материалами дела. При этом, согласно расписки от ххххх. (том, л.д.134), он получил именно от Баталовой М.А. в лице представителя Дрожжиной Н.Г. денежные средства в размере 1 500 000,00 рублей в качестве аванса.

Также суд отмечает, что доказательств наличия у Дрожжиной Н.Г. какого-либо дохода сторона Дрожжиной Н.Г. не представила. А утверждение о том, что она копила всю жизнь, выглядят не убедительно.

В силу п.11 спорных договоров, с момента государственной регистрации перехода прав и прав, следующих из настоящего договора, в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, рентоплательщик принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию имущества, дома, придомовой территории.

Исходя из данного пункта договора, обязанность по ремонту недвижимого имущества возложена на Дрожжину Н.Г., в связи с чем суд также не принимает во внимание доводы представителя Дрожжиной Н.Г. как несостоятельные в той части, что расходы по ремонту квартиры Баталовой М.А. являются расходами по содержанию Баталовой М.А. в рамках исполнения обязательств по спорным договорам.

Ссылка стороны Дрожжиной Н.Г. о том, что денежные средства от арендованного имущества были использованы Дрожжиной Н.Г. в счет исполнения договоров ренты, судом расценивается как невозможность исполнения Дрожжиной Н.Г. обязательств по спорным договорам своими личными денежными средствами, что также свидетельствует об обмане со стороны Дрожжиной Н.Г.

При этом, суд критически относится к показаниям свидетеля хххх который показал, что он в период с марта 2019 года по апрель 2020 года делал ремонт в квартире по адресу: Москва ул.ххх д.хххкв.хххх; после окончания ремонта он написал расписку о том, что получил деньги за ремонт от Цивина М.С в сумме 450 000,00 рублей и после окончания ремонта возил на протяжении месяца в квартиру Баталовых большие сумки с продуктами, которые оплачивала Дрожжина Н.Г. и покупала его сестра, которая работала помощницей по хозяйству Дрожжиной Н.Г., так как объем произведённого им ремонта в квартире Баталовых документально не подтвержден, согласно текста расписки (том3 л.д.193), не представляется возможным определить от кого он получил денежные средства в размере 450 000,00 рублей, также не подтверждается материалами дела его показания в части доставки продуктов в квартиру Баталовых, якобы приобретенных Дрожжиной Н.Г.

В силу п.6 договоров пожизненной ренты по желанию сторон представленное содержание в натуре может быть заменено выплатой содержания в деньгах в виде периодических платежей первого числа каждого месяца в течении жизни рентополучателя.

Суд полагает, что перевод денежных средств от Цивина М.С. на расчетный счет Баталовой М.А. нельзя рассматривать как надлежащее исполнение условий спорных договоров Дрожжиной Н.Г., так как Цивин М.С. не является стороной договоров, при этом сторона Дрожжиной Н.Г. не представила доказательств, что уведомила Баталову М.А. о том, что платежи от Цивина М.С. являются платежами по договорам ренты в счет исполнения обязательств Дрожжиной Н.Г.

При этом, денежные платежи начались с августа 2020 года, происходили не регулярно и не в полном объеме.

При этом, доводы представителя Дрожжиной о том, что денежные средства, поступающие на счет Баталовой М.А. от Цивина М.С. являются общими денежными средствами Цивина М.С. и Дрожжиной Н.Г. в связи с чем, Цивин М.С. имеет право за Дрожжину Н.Г. исполнять условия спорных договоров, судом не принимаются во внимание, как не основанные на законе; при этом не представлено доказательств невозможности Дрожжиной Н.Г. производить данные выплаты на расчетный счет Баталовой М.А.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу, что стороной Дрожжиной Н.Г. не представлено относимых и допустимых доказательств надлежащего исполнения обязательств по спорным договорам, что говорит о том, что у Дрожжиной Н.Г. не было цели исполнять условия данных договоров с даты их заключения.

Обращаясь в суд с исковыми требованиями о расторжении договоров ренты, Дрожжина Н.Г. также исходит из того, что Баталова М.С. утратила интерес в исполнении договоров и получения обеспечения по данным договорам.

Однако, доказательств о том, что Баталова М.А. каким то образом сообщила Дрожжиной Н.Г., что не будет принимать от нее обеспечение по договорам, не представлено.

Представленная же стороной Дрожжиной Н.Г. переписка между ними не доказывает, что Баталова М.А. каким-либо образом отказалась принимать от Дрожжиной Н.Г. обеспечения по договорам ренты. При этом из данной переписки не усматривается, что Баталова М.А. знала о том, что Дрожжина Н.Г. представляет ей обеспечение по спорным договорам.

Исходя из вышеизложенного, суд не находит оснований для удовлетворения требований Дрожжиной Н.Г. к Баталовой М.А. о расторжении договоров ренты, в силу чего, Дрожжиной в иске надлежит отказать.

Поскольку в ходе судебного разбирательства нашли свое объективное подтверждение доводы прокурора, а также Леонтенко Г.А. и ее представителей о том, что договора ренты были заключены обманным путем с целью завладения Дрожжиной Н.Г. с участием нотариуса Бублия Д.С. имуществом, принадлежащей Баталовой М.А., суд находит возможным иск прокурора удовлетворить, признать недействительным договор пожизненного содержания с иждивением от 03 сентября 2019 года, предметом которого является двухкомнатная квартира по адресу: Москва хххх, д.ххх кв.ххх признать недействительным договор пожизненного содержания с иждивением от 03 сентября 2019 года, предметом которого является нежилое помещение площадью 21,6 кв.м., по адресу: Москва ул.хххд.хххх; признать недействительным договор пожизненного содержания с иждивением от 03 сентября 2019 года, предметом которого является 1/3 доля в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва ул.хххх д.ххх кв.ххх.

Применить последствия недействительности сделок.

Прекратить право собственности Дрожжиной Наталии Георгиевны на двухкомнатную квартиру по адресу: Москва хххх., д.ххх кв.ххх, нежилое помещение площадью 21,6 кв.м., по адресу: Москва ул.хххх д.хххх, 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва ул.хххх д.ххх кв.ххх.

Восстановить право собственности Баталовой Марии Алексеевны на вышеуказанные объекты недвижимости: а именно: двухкомнатную квартиру по адресу: Москва хххх д.ххх кв.хххх, нежилое помещение площадью 21,6 кв.м., по адресу: Москва ул.ххх д.ххх, 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва ул.ххх д.ххх кв.ххх.

В ходе судебного заседания стороной Дрожжиной Н.Г. заявлено о пропуске срока исковой давности по требованиям прокурора в интересах Баталовой М.А. о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

В силу ст.181 ГК РФ Срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Согласно установленным судом фактических обстоятельств дела Баталова М.А. и Леонтенко Г.А. не знали о заключении 03.09.2019 года договоров пожизненного содержания с иждивением; судом установлено, что Баталова М.А. и Леонтенко Г.А. узнали о заключении спорных договоров в июле 2020 года, соответственно, срок исковой давности по иску прокурора в интересах Баталовой М.А. следует исчислять с июля 2020 года.

В суд прокурор в интересах Баталовой М.А. обратился 08 февраля 2021 г., то есть в пределах срока исковой давности, в связи с чем суд находит доводы Дрожжиной Н.Г. о пропуске прокурором срока для обращения в суд по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) несостоятельными.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд,-

**Р Е Ш И Л:**

Признать недействительным договор пожизненного содержания с иждивением от 03 сентября 2019 года, предметом которого является двухкомнатная квартира по адресу: Москва хххх., д.хххкв.хххх;

Признать недействительным договор пожизненного содержания с иждивением от 03 сентября 2019 года, предметом которого является нежилое помещение площадью 21,6 кв.м., по адресу: Москва ул.хххх д.хххх

Признать недействительным договор пожизненного содержания с иждивением от 03 сентября 2019 года, предметом которого является 1/3 доля в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва ул.хххх д.ххх кв.ххх.

Применить последствия недействительности сделок.

Прекратить право собственности Дрожжиной Наталии Георгиевны на двухкомнатную квартиру по адресу: Москва 1ххххх, д.22 кв.64, нежилое помещение площадью 21,6 кв.м., по адресу: Москва ул.хххх д.ххх, 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва ул.ххххд.ххх кв.ххх.

Восстановить право собственности Баталовой Марии Алексеевны на вышеуказанные объекты недвижимости: а именно: двухкомнатную квартиру по адресу: Москва хххх., д.хххкв.хххх нежилое помещение площадью 21,6 кв.м., по адресу: Москва ул.хххх д.хххх, 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Москва улхххх д.ххх кв.91.

В удовлетворении исковых требований Дрожжиной Наталии Георгиевны к Баталовой Марии Алексеевне о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением отказать.

Решение суда может быть в Московский городской суд через Замоскворецкий районный суд г. Москвы в течение 30 дней со дня изготовления решения в окончательном виде.

Судья:

Решение изготовлено в окончательном виде 07 мая 2021 г.