

Нерентабельная рента

> Договор пожизненного содержания расторгают чаще всего

ПЕНСИОНЕРЫ, желающие облагодетельствовать своих родных или милых знакомых единственным богатством, которое у них осталось, – квартирой, должны помнить: наиболее безопасный вариант – договор ренты.

По иному – пожизненное содержание с иждивением. Суть договора в следующем: престарелый человек, имеющий жилье, но перебивающийся с хлеба на воду, передает молодым в собственность свою квартиру. Но с одним условием: жить он будет в родных стенах, пока смерть не призвет его.

Иногда за такую сделку пенсионеры требуют часть оплаты, например, 30 процентов от стоимости квартиры, иногда жилье отдают даром, но с существенным условием: ежемесячной выплатой ренты – денежным содержанием. Сумма может быть фиксированной – от трех до шести тысяч рублей – или состоять из нескольких частей. Допустим, мил человек до конца жизни будет оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по лечению бабули-одуванчика плюс выдавать ей «карманные деньги». Договор может предусматривать и оказание каких-либо услуг, например, покупку продуктов и одежды или медицинский уход. Вариантов множество, но главное – минимальная планка: услуги и траты ежемесячного содержания не должны быть меньше двух МРОТ.

Всех, кто подписывается на подобный договор, волнует один вопрос: как долго придется ждать своей квартиры? Понятно, определенно ответа дать нельзя. Именно поэтому рента считается одной из самых рискованных сделок. Наиболее продвинутые за отдельную плату ухитряются достать медицинскую карту пенсионера и хотя бы приблизительно прикинуть свои «шансы». Как это ни цинично звучит, все зависит от случайного фактора: везения или невезения. При нынешних рисках на дорогах не факт, что бабуля не переживет прытких молодых. Но главная опасность ренты заключается в другом. Как гласит Гражданский кодекс, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств рентополучатель, бабушка-одуванчик, вправе потребовать расторжения договора и возврата квартиры. Неудовольствию плательщику ренты обязаны

компенсировать лишь первоначальный взнос, если таковой был. Ежемесячные расходы на содержание своего пенсионера молодому никто не вернет.

Ситуация довольно распространенная: договор ренты – рекордсмен по досрочному расторжению. В Первопрестольной был случай, когда энергичная пенсионерка, словно невеста на выданье, меняла плательщиков ренты как женихов. Она без труда выигрывала процессы, обвиняя людей в невыполнении хотя бы одного из своих капризов. Пренебрегают-де ею, не желают водить в театр, на концерты. В судах Магнитогорска также проходят подобные процессы, но наши пенсионеры скромны и неприхотливы и требуют самую малость.

Недавно в суде Орджоникидзевского района разбирали заявление пенсионерки Ирины Александровны. Она просила расторгнуть договор ренты, который восемь лет назад заключила со Светланой. Согласно условиям договора, Ирина передала ей в собственность двухкомнатную квартиру. За это Светлана обязалась обеспечивать подопечную продуктами и одеждой, покупать лекарства и ухаживать за пенсионеркой. Однако и этих минимальных обязательств Светлана не выполняла, а в прошлом году и вовсе уехала из города. Посему Ирина просила вернуть все на круги своя: отменить право собственности Светланы на квартиру и признать это право за ней.

Суд установил: договор был заключен в 2002 году. Согласно условиям, двухкомнатная квартира площадью 44,3 кв. м передана Светлане в собственность бесплатно. Она обязана была следить за состоянием жилплощади: делать капитальный и текущий ремонт, держать в исправности техническое оборудование, страховать и принимать меры по охране жилья. Исполнять эти обязанности невозможно, если человек живет в другом городе.

Ответчица исковые требования не признала. Оправдываясь, заявила, что якобы Ирина отказалась от ее помощи. Она не отрицала, что с прошлого года живет в другом городе, поэтому не имеет возможности исполнять свои обязательства. Но ведь пенсионерка свои-то исполнила: честно передала в собственность Светлане квартиру, что подтверждено документом о государственной регистрации жилья.



В соответствии с пунктом 2 статьи 605 Гражданского кодекса РФ, «при существенном нарушении плательщиком ренты обязательств получатель вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 настоящего кодекса». Плательщик ренты, в нашем случае Светлана, не вправе требовать компенсации расходов, которые она понесла в связи с содержанием получателя ренты.

Светлана не смогла доказать, что пенсионерка отвергла ее помощь, не убедила суд в своей честности. Так и не вспомнила, что и когда покупала, в чем помогла. Пенсионерка доказала недобросовестность Светланы, и свидетели подтвердили ее слова.

Суд решил: раз ответчица существенно нарушила условия договора ренты, то его следует расторгнуть. Так Ирина вновь стала хозяйкой родной квартиры.

Автор благодарит пресс-службу Орджоникидзевского районного суда за предоставленный материал

Двухлетнее чудо

> Ребенок попал под колеса грузового состава и выжил

МЕСЯЦ НАЗАД на железнодорожных путях недалеко от станции Карталы произошла трагедия: двухлетний Даниил попал под колеса грузового состава.

Увидев на путях ребенка, машинист применил экстренное торможение, но было поздно: мальчика затасило под состав.

Машинист доставил малыша на станцию, где его уже ждали медики скорой помощи. Ребенок с черепно-мозговой травмой, ушибом головного мозга находился в коме. Врачи не давали никакой надежды, заявив, что в столь тяжелых случаях выживает лишь половина пострадавших. Из районной больницы Даниила доставили в областную клинику. Правоохранители квалифицировали происшествие как несчастный случай.

Мальчик перенес две операции, но через 18 дней уже прыгал и веселился.

Через три недели с момента аварии его выписали из больницы, однако лечение на этом не закончено: впереди еще две операции. Случай с Даниилом Мильых медики назвали чудом.

Расследованием железнодорожного происшествия занималась Карталинская транспортная прокуратура, призвавшая в редакцию «ММ» следующую информацию. Сотрудники исследовали условия проживания мальчика на предмет нарушения родителями закона по профилактике безнадзорности и соблюдения требований Семейного кодекса. Установили: ребенок находился без присмотра родителей. Мать Даниила пришла в гости к родственникам, дом которых находился недалеко от железной дороги. Присматривать за мальчиком поручила недееспособному дяде.

Предотвратить несчастье машинисту помешала плохая видимость пути: высокая трава и кусты росли

вдоль железной дороги. Несмотря на экстренное торможение, остановить локомотив было невозможно. Вина за случившееся лежит на родителях, которые понесут ответственность за нерадивость в воспитании ребенка. Прокуратура вынесла постановление о привлечении Елены Мильых к административной ответственности по признакам правонарушения, предусмотренного статьей 5.35 КоАП: «Неисполнение родителями или иными законными представителями несовершеннолетних обязанностей по содержанию и воспитанию несовершеннолетних». Кроме того, в адрес начальника Карталинской дистанции пути Орского отделения Южно-Уральской железной дороги внесено представление об устранении нарушений федерального законодательства «О железнодорожном транспорте»: растительность предписано уничтожить.

> СЛЕДСТВИЕ

Крестный отец из Магнитки

НЕДАВНО задержан гражданин К. 1975 года рождения, который три года находился в федеральном розыске по подозрению в убийстве.

Ранее он был осужден на 12 лет, на свободу вышел в 2004 году. В качестве меры пресечения в отношении К. был избран арест. Он сознался в убийстве и рассказал детали преступления.

С потерпевшим, назовем его Сергеем, К. был знаком как с сожителем своей крестницы Лены. Они «вели совместное хозяйство» в коммунальной квартире на улице Фрунзе. Со стороны Сергея вклад в хозяйство был минимальный: гражданский муж пил, распускал руки, о чем Лена периодически сообщала крестному отцу.

Когда сожители в который раз перехаялись, и Лена, убоившись кулаков, убежала к приятельнице. К. решил выбросить истязателя из квартиры. В коммуналке он обнаружил пьяного до невменяемости Сергея. Вытолкнув алкоголика на лестничную площадку, запер дверь на ключ.

На следующий день Лена опять обрывала телефон крестного. Пьяный Сергей сломал замок и проник в квартиру. В который раз К. взял на себя миссию справедливого защитника. Он не стал слушать оправданий Сергея, с порога накинувшись на него с кулаками. Встретив серьезное сопротивление, понял: с Сергеем ему не справиться. Шансы решил уравнивать: вытащил нож, который всегда носил в кармане. Сколько ударов он нанес человеку, не вспомнил. Говорил, что вонзал лезвие до тех пор, пока сожитель крестницы не рухнул на пол.

В настоящее время К. предъявлено обвинение в совершении преступления, предусмотренного частью 1 статьи 105 УК РФ, наказание по которой грозит лишением свободы от шести до пятнадцати лет.

Автор благодарит Орджоникидзевский МСО СУ СК при прокуратуре РФ по Челябинской области

> Распорядиться своим имуществом достойно нужно еще при жизни. Уильям ГЛАДСТОН