

Решение

именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ <адрес>

Савеловский районный суд <адрес> в составе председательствующего судьи Соломатиной О.В., при секретаре Николенко Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску Иванова В. И. к Бибаеву А. И. о расторжении договора пожизненной ренты и обязанности ответчика вернуть истцу переданное по договору имущество в виде двухкомнатной квартиры по адресу: Москва, <адрес>,

Установил:

Истец обратился к ответчику с иском о расторжении договора пожизненной ренты № заключенного сторонами ДД.ММ.ГГГГ, возвращении в собственность квартиры по адресу: <адрес>, взыскании с ответчика в свою пользу расходов по оплате государственной пошлины. Свои требования истец мотивирует тем, что ответчиком условия договора надлежащим образом не исполняются, не выплачивается ежемесячное содержание, положенное по договору, не оплачивает коммунальные расходы, ответчик не организовал и не оплатил ритуальные услуги умершей Ивановой Н.С. Кроме того до подписания договора пожизненной ренты, оговоренную в этом договоре сумму в размере 150000 руб. ответчик реально истцу не выплатил.

Истец Иванов В.И. и его представитель Евграфов В.А. в судебное заседание явились, исковые требования поддержали в полном объеме.

Ответчик Бибаев А.И. и его представитель Буторова О.В. в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что свои обязательства по договору ответчик исполняет надлежащим образом, представили суду письменные возражения на иск, которые поддержали в судебном заседании.

Представитель У. Р. по Москве в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания был извещен надлежащим образом, возражений на иск не представил, в связи, с чем суд считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Заявленное в исковом заявлении третье лицо Иванова Н.С., умерла ДД.ММ.ГГГГг. (свидетельство о смерти л.д. 14).

Выслушав объяснения участников процесса, изучив письменные материалы дела и представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Ивановым В.И. и Бибаевым А.И. заключен договор пожизненной ренты, удостоверенный нотариусом <адрес> Соловьевой О.Ю., зарегистрированный в У. Р. по Москве ДД.ММ.ГГГГ.

По условиям договора Иванов В.И. передал в собственность Бибаеву А.И. принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. под выплату пожизненной ренты.

В обязанности плательщика ренты согласно договору входит: предоставление вышеуказанной квартиры в пожизненное пользование получателю ренты, выплата Иванову В.И. и Ивановой Н.С. ежемесячных денежных сумм в размере 7,5 установленных законом МРОТ каждому в течение их жизни, путем передачи денежных средств под расписку или перечисления на лицевые счета Иванова В.И., Ивановой Н.С. с СБ РФ <адрес> или путем почтовых переводов. Пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца до десятого числа текущего месяца. Выплачиваемая сумма с увеличением установленного законом минимального месячного размера оплаты труда пропорционально увеличивается (п.7).

Согласно п. 8 договора по соглашению сторон плательщик ренты обязуется сохранить в бесплатном пожизненном пользовании Иванова В.И., Ивановой Н.С. указанную квартиру, оплачивать коммунальные расходы, за исключением оплаты за электроэнергию, телефон, междугородние и международные переговоры, а также в случае смерти получателя ренты организовать и оплатить ритуальные услуги. Расходы по оплате за электроэнергию, телефон, междугородние и международные переговоры берет на себя Иванов В.И.

Согласно п. 7 договора квартира передается в собственность плательщика ренты за 150000 руб., уплачиваемых плательщиком ренты до подписания настоящего договора.

Как пояснили в судебном заседании истец и его представитель, и следует из доводов иска, ответчиком условия заключенного договора надлежащим образом не исполняются, после заключения договора ответчик выплатил в начале по 100 рублей на каждого (истец и Иванова Н.С.) за апрель 2004г., а за май, июнь и июль 2004г. выплатил по 750 руб. на каждого, путем перечисления денежных средств на лицевые счета. Затем ответчик перечислял платежи путем передачи денежных средств на руки под расписку в размере 750 руб. на каждого. Кроме того указанные платежи не соответствуют условиям договора пожизненной ренты, с увеличением установленного законом МРОТ, осуществляемые ранее ответчиком платежи пропорционально не увеличивались. Также ответчик не оплачивает коммунальные расходы, предусмотренные по договору и после смерти Ивановой Н.С. ответчик не организовал и не оплатил ритуальные услуги. Кроме того до подписания договора пожизненной ренты, оговоренную в этом договоре сумму в размере 150000 руб. ответчик реально истцу не выплатил. Данные обстоятельства являются основанием для расторжения заключенного договора пожизненной ренты и возврате квартиры истцу.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик и его представитель пояснили, суду, что указанная в договоре сумма в размере 150000 руб. была согласована сторонами до подписания договора и выплачена истцу также до заключения и подписания договора. Данный договор был нотариально удостоверен нотариусом. Позиция истца о выплате ежемесячных платежей из расчета минимального размера оплаты труда в сумме 4611 не соответствует гражданскому законодательству, не опирается на положения заключенного договора. По мнению ответчика, рентные платежи должны выплачиваться в соответствии с условиями договора исходя из размера МРОТ 100 руб. Кроме того, в декабре 2011г. лицевые счета получателей рентных платежей были закрыты. Закрытие счетов, по мнению ответчика, было напрямую связано с уклонением получателей рентных платежей от исполнения договора. Таким образом, ответчиком в полном объеме исполняются обязательства по заключенному договору и существенных нарушений его исполнения не имеется.

Оценив доводы сторон суд приходит к следующему.

В силу положений ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

В соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

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 соответствии с ч.2 ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать суду те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

По мнению суда, доводы ответчика о надлежащем исполнении им условий заключенного договора пожизненной ренты полностью нашли свое подтверждение в ходе судебного разбирательства и стороной ответчика доказаны.

Так, как видно из представленной в материалы дела расписки Ивановым В.И. и Ивановой Н.С. получено в качестве единовременной выплаты по договору пожизненного содержания от ДД.ММ.ГГГГ – 150000 рублей, деньги пересчитаны, претензий не имеется.

Данное обстоятельство подтверждает исполнение ответчиком п. 7 договора в части единовременной выплаты истцу денежных средств.

Из представленных в материалы дела стороной ответчика расписок и квитанций с достоверностью усматривается, что истец и третье лицо Иванова Н.С. регулярно получали от ответчика платежи по договору ренты.

Как пояснил истец в судебном заседании, после того как в декабре 2011г. лицевые счета получателей рентных платежей были закрыты, тем самым возможность в дальнейшем перечислять денежные средства у него отпала, истец был вынужден оформить длительное поручение для перечисления со своего счета, открытого в Сбербанке России регулярно платежи в счет оплаты по договору ренты, что и осуществляет по настоящее время. Несмотря на переезд в октябре 2010 года на постоянное место жительства во <адрес>, истец продолжал исполнять свои обязанности по договору ренты. Как пояснил истец, при посещении квартиры истца в 2012 году, последний, захлопнул перед ним дверь, пояснив, что ответчик

больше ему не нужен, просил его больше не приходиться и не переводить денежные средства на счет, при этом причину данного отказа не пояснил.

Данные доводы истца подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами – длительным поручением владельца счета на перечисление денежных средств и выписками по счету. Стороной истца данные доводы ответчика не опровергнуты, доказательства обратного не представлены.

Таким образом, в настоящее время, в связи с конфликтными отношениями между сторонами и уклонением истца от получения от ответчика денежных средств в счет исполнения обязательств по договору ренты, судом установлено, что, несмотря на данные обстоятельства, ответчиком продолжают перечисляться денежные средства в счет исполнения обязательств по договору пожизненной ренты.

Оценивая представленные по делу доказательства в совокупности, принимая во внимание приведенные выше положения норм права, суд приходит к выводу, что стороной истца не доказан факт нарушения ответчиком условий договора, более того ответчиком в материалы дела представлены письменные доказательства (расписки и квитанции) подтверждающие по мнению суда надлежащее исполнение договора пожизненной ренты.

Доводы истца о том, что ответчиком не исполняются обязательства по договору ренты не могут быть приняты судом во внимание и не могут быть положены в основу решения, поскольку в материалы дела представлены доказательства того, что истцом Ивановым В.И. как получателем ренты чинились и чинятся в настоящее время препятствия ответчику к исполнению договора пожизненной ренты, выразившиеся в закрытии счетов, на который ответчиком перечислялись денежные средства по договору ренты, а также в прекращении личного общения между сторонами по инициативе истца.

Довод истца о том, что ответчик не оплачивал и не оплачивает коммунальные платежи является несостоятельным, не основан на фактических обстоятельствах дела, поскольку опровергается представленными ответчиком в материалы дела квитанциями об оплате коммунальных услуг за весь период действия договора ренты и по настоящее время, а также единым жилищным документом (справка о заявителе) по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ об отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Довод истца о том, что платежи по договору ренты не соответствуют условиям заключенного договора, и в связи с увеличением установленного законом МРОТ, осуществляемые ранее ответчиком платежи пропорционально не увеличивались, не основан на законе.

Так, согласно ст. 1 ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ N 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда", установлен МРОТ с ДД.ММ.ГГГГ в сумме 800 рублей в месяц, с ДД.ММ.ГГГГ в сумме 1100 рублей, с ДД.ММ.ГГГГ - в сумме 2300 рублей, с ДД.ММ.ГГГГ - в сумме 4330 рублей в месяц, а с ДД.ММ.ГГГГ в сумме 4 611 рублей в месяц.

В соответствии с ч. 2 ст. 5 указанного Закона, исчисление платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленных в зависимости от МРОТ, производится с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, исходя из базовой суммы, равной 83 руб. 49 коп., а с ДД.ММ.ГГГГ исходя из базовой суммы, равной 100 рублям.

При таких обстоятельствах, поскольку договор пожизненной ренты, является гражданско-правовым обязательством, то суд приходит к выводу о том, что исчисление платежей по нему должно производиться исходя из базовой суммы, равной 100 рублям.

Довод истца о неисполнении, по мнению истца существенного условия договора ренты о неоплате ритуальных услуг после смерти третьего лица Ивановой Н.С., не может являться основание к удовлетворению требований истца о расторжении оспариваемого договора ренты, поскольку как пояснил ответчик в судебном заседании, о смерти Ивановой Н.С. он узнал только в ходе рассмотрения дела в суде, поскольку между ним и истцом стали конфликтными отношения, последний не сообщил ему о смерти Ивановой Н.С.

В соответствии с ч. 1 ст. 401 ГК РФ лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло меры для надлежащего исполнения обязательства.

При таких обстоятельствах суд считает, что оснований для расторжения договора пожизненной ренты и обязанности ответчика вернуть истцу переданное по договору имущество в виде двухкомнатной квартиры по адресу: Москва, <адрес> не имеется, исковые требования заявлены необоснованно, незаконно, доказательствами не подтверждены, со стороны истца имеет место злоупотребление правом, что не допускается в силу закона, в связи с чем суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истца в полном объеме, включая требования о взыскании судебных расходов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Решил:

В удовлетворении исковых требований Иванова В. И. к Бибаеву А. И. о расторжении договора пожизненной ренты и обязанности ответчика вернуть истцу переданное по договору имущество в виде двухкомнатной квартиры по адресу: Москва, <адрес>, кВ.57, - отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Савёловский районный суд <адрес> в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья