

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Москва 27 августа 2014 года

Бутырский районный суд города Москвы

в составе председательствующего судьи Начинкиной Т.П., при секретаре Патриной И.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4304\14 по иску Ереминой В. П. к Кочетковой Н. П. о расторжении договора пожизненной ренты, обязанности возратить жилое помещение в собственность,

УСТАНОВИЛ:

Истец Еремина В.П. обратилась в суд с иском к ответчику Кочетковой Н.П. о расторжении договора пожизненной ренты, заключенного между сторонами ДД.ММ.ГГГГ года, ссылаясь на то, что Кочеткова Н.П. не исполняет принятые на себя обязательства по выплате ежемесячных рентных платежей в размере 2 МРОТ, так же как и не оплачивает коммунальные услуги и не обеспечивает выполнение ремонтных работ в спорной квартире. В связи с указанными обстоятельствами, учитывая, что ответчик существенно нарушает условия договора, истец просит суд расторгнуть договор пожизненной ренты от ДД.ММ.ГГГГ года, возратить квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, <адрес>, ей в собственность.

В судебном заседании истец и ее представитель заявленные требования поддержали в полном объеме, просили суд об их удовлетворении.

Представитель ответчика Кочетковой Н.П. – Савко В.А. в судебное заседание явился, исковые требования не признал, пояснил, что Кочеткова Н.П. надлежащим образом исполняла обязательства по договору пожизненной ренты, оказывала истцу, которая является ее родной сестрой, посильную помощь, привозила продукты питания, исполняла ее поручения, передавала денежные средства в счет оплаты коммунальных услуг, около <данные изъяты> в месяц, а также приобрела в квартиру предметы мебели – диван и стулья. Кроме того, представитель ответчика указал на то, что одна комната в спорном жилом помещении сдавалась истцом квартирантам, тем самым ответчик, являясь собственником квартиры по адресу: Москва, <адрес>, позволяла Ереминой В.П. распоряжаться арендной платой, и данная сумма является ежемесячными рентными платежами. Также представитель ответчика указал на то, что поскольку истец не предъявляла претензий о ненадлежащем исполнении договора ренты ответчиком в течение длительного времени, следовательно, ей не требовались денежные средства. Заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Третье лицо - Управление Росреестра по Москве в судебное заседание не явилось, извещено надлежащим образом, направило в суд копию регистрационного дела на квартиру по адресу: Москва, <адрес>.

Выслушав доводы истца и ее представителя, возражения представителя ответчика, допросив свидетелей ФИО7, ФИО8, огласив показания ранее допрошенных свидетелей ФИО9, ФИО10, ФИО11, ФИО12, ФИО13, ФИО14, ФИО15, изучив материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению на основании следующего.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, ДД.ММ.ГГГГ между Ереминой В.П., именуемой "получателем ренты", и Кочетковой Н.П., именуемой "плательщиком ренты", заключен договор пожизненной ренты, по условиям которого Еремина В.П. передала в собственность Кочетковой Н.П. принадлежащую ей квартиру по адресу: г. Москва, <адрес> под выплату пожизненной ренты; указанная квартира передана ответчику бесплатно (пункты 1, 4 договора (л.д. 18).

В обмен на полученную в собственность квартиру плательщик ренты (Кочеткова Н.П.) обязалась ежемесячно выплачивать получателю ренты (Ереминой В.П.) пожизненную ренту в размере 2 МРОТ, в первый рабочий день каждого календарного месяца и предоставить право пожизненного проживания в спорной квартире (пункт 5 и 9 договора).

Пунктом 10 договора от ДД.ММ.ГГГГ установлено, что плательщик ренты осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры, участвует в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом дома.

В случае существенных нарушений настоящего договора плательщиком ренты (ответчиком), получатель ренты (истец) вправе потребовать возврата квартиры (пункт 12 договора).

Истцом в материалы дела представлены копии квитанций по оплате ЖКУ за период с 2007 по 2014гг., в подтверждение того, что коммунальные услуги оплачивались Ереминой В.П. в полном объеме, Кочеткова Н.П. не несла затрат по содержанию спорного жилого помещения (л.д. 35-86). Также истец самостоятельно производила замену окон в квартире

по адресу: Москва, <адрес>, о чем свидетельствует договор от ДД.ММ.ГГГГ года, подписанный лично Ереминой В.П. (л.д. 87-98).

Ответчик Кочеткова Н.П., возражая против данных доводов истца, поясняла в судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ года, что всегда оказывала материальную поддержку своей сестре Ереминой В.П., ежемесячно передавала <данные изъяты> в счет оплаты коммунальных услуг, оплатила последний платеж по квартире в размере <данные изъяты>, при нахождении истца в больнице, оплатила ее лечение на сумму <данные изъяты>, оказывала помощь в ремонте – поклейке обоев и замены окон на балконе. Что касается выплаты ежемесячных рентных платежей, пояснила, что Еремина В.П. никогда не нуждалась в денежных средствах, в связи с чем ответчик не считала, что должна, в силу доверительных родственных отношений между сторонами, передавать определенную сумму денег истцу.

Допрошенные судом свидетели со стороны истца - ФИО9 (родственник) и ФИО10 (внучка) показали суду, что они часто бывают в квартире по адресу: Москва, <адрес>, были свидетелями того, что Еремина В.П. получает пенсию, на эти средства проживает, самостоятельно оплачивает коммунальные услуги, также как самостоятельно приобрела и произвела замену окон, сантехники. Свидетель ФИО10 пояснила, что она подарила бабушке (Ереминой В.П.) бытовую технику, что касается приобретения иных предметов обихода ответчиком, ей неизвестно, но она не отрицает факт моральной поддержки со стороны Кочетковой Н.П., поскольку стороны по делу – родные сестры.

Оценивая показания указанных свидетелей по правилам ст.67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о том, что не доверять их показаниям у суда оснований нет, так как они последовательны, не противоречивы, дополняют и уточняют друг друга, согласуются с объяснениями, данными как истцом, так и ответчиком в ходе судебного разбирательства, а также другими доказательствами по делу.

Свидетели со стороны ответчика ФИО11 (племянница), ФИО12 (знакомая) и ФИО13 (знакомая), а также ФИО14 (зять) и ФИО15(оглы (знакомый) показали суду, что между сестрами Ереминой В.П. и Кочетковой Н.П. всегда были дружеские доверительные отношения, все праздники они отмечали вместе. Свидетелям известно о том, что Кочеткова Н.П. помогала в ремонте квартиры Ереминой В.П., несла расходы по приобретению расходных материалов для ремонта, что касается передачи денежных средств, свидетелям о данном факте ничего не известно.

Оценивая показания указанных свидетелей по правилам ст.67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о том, что показания свидетелей со стороны ответчика не подтверждают и не опровергают каких-либо обстоятельств, имеющих значение для дела и не могут служить доказательством того, что Кочеткова Н.П. надлежащим образом исполняла свои обязательства по договору в части выплаты рентных платежей.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается.

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 и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. При этом 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 ч. 5 ст. 453 ГК РФ, если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Статьей 583 ГК РФ предусмотрено, что по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Согласно ч. 1 ст. 599 ГК РФ, в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Частью 2 данной нормы предусмотрено, что если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Разрешая требования истца о расторжении договора пожизненной ренты, суд приходит к выводу о том, что доводы Ереминой В.П. о существенном нарушении плательщиком ренты – Кочетковой Н.П. условий договора являются обоснованными.

Материалы дела не содержат доказательств уплаты Кочетковой Н.П. получателю ренты Ереминой В.П. ежемесячных рентных платежей, предусмотренных пунктом 5 договора пожизненной ренты, каких-либо расписок и иных письменных доказательств, ответчиком не представлено.

Согласно ст. 60 ГПК РФ, обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Показания свидетелей, допрошенных по ходатайству стороны ответчика, не содержат сведений об уплате Кочетковой Н.П. ежемесячных рентных платежей, свидетели лишь пояснили, что Кочеткова Н.П. общалась и оказывала поддержку Ереминой В.П. как своей родной сестре.

Исполнение денежных обязательств должно подтверждаться в порядке ст. 60 ГПК РФ письменными доказательствами.

Однако таких доказательств уплаты рентных платежей с момента заключения договора ренты в 2005 году до настоящего времени в материалах дела не имеется.

Для Ереминой В.П., 1936 года рождения, являющейся пенсионеркой, допущенное ответчиком Кочетковой Н.П. нарушение договора от ДД.ММ.ГГГГ года, является существенным, поскольку оно влечет для получателя ренты такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора, а именно ежемесячного денежного содержания в виде рентных платежей со стороны плательщика ренты.

Довод стороны ответчика о том, что истец не предъявляла претензий о ненадлежащем исполнении договора ренты ответчиком в течение длительного времени, суд отклоняет, поскольку он правового значения для разрешения дела не имеет.

Обсуждая вопрос о пропуске трехгодичного срока исковой давности по заявленным требованиям, суд приходит к выводу, что данный срок истцом не был пропущен, так как в судебном заседании истец пояснила, что о нарушении своих прав она узнала только в 2014 году, когда в расчетном отделе ЕРЦ был произведен перерасчет оплаты коммунальных услуг, в связи со сменой собственника спорной квартиры, с Ереминой В.П. на Кочеткову Н.П. До данного момента Еремина В.П. считала себя единственным собственником жилого помещения, поскольку она в полном объеме несла бремя расходов по оплате жилищно-коммунальных и сопутствующих услуг за квартиру по адресу: Москва, <адрес>.

Таким образом, поскольку ответчиком существенно нарушены условия договора пожизненной ренты, что установлено в ходе судебного разбирательства, доказательств уплаты ежемесячных рентных платежей не представлено, также как отсутствуют достоверные доказательства несения ответчиком бремени расходов по оплате коммунальных и иных услуг, связанных с содержанием жилого помещения, к тому же участие ответчика в осуществлении ремонтных работ по спорной квартире за длительный период (с 2005 года по 2014 год) также не доказано, следовательно, данные обстоятельства в совокупности являются основанием для расторжения договора от ДД.ММ.ГГГГ года.

В соответствии с п. 2 ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, ...

Таким образом, расторгая договор ренты от ДД.ММ.ГГГГ года, суд возвращает жилое помещение по адресу: г. Москва, <адрес>, переданное Кочетковой Н.П. по указанному договору, в собственность Ереминой В.П.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Ереминой В. П. к Кочетковой Н. П. о расторжении договора пожизненной ренты, обязанности возвратить жилое помещение в собственность – удовлетворить.

Договор пожизненной ренты от ДД.ММ.ГГГГ года, заключенный между Ереминой В. П. и Кочетковой Н. П. – расторгнуть.

Возвратить в собственность Ереминой В. П. <адрес>, расположенную по адресу: г. Москва, <адрес>.

Решение является основанием для внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записи о прекращении права собственности Кочетковой Н. П. на <адрес>, расположенную по адресу: г.Москва, <адрес> государственной регистрации права собственности Ереминой В. П. на <адрес>, расположенную по адресу: г.Москва, <адрес>.