

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

04 июля 2014 года

Таганский районный суд г.Москвы

в составе председательствующего судьи Антоновой Н.В.,

при секретаре Эльмурзаевой С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-999-14/9

по иску Вахобовой А. В. к Кувакову Р. М.у о расторжении договора пожизненной ренты, прекращении права собственности, возврате доли квартиры в собственность,

УСТАНОВИЛ:

Истец Вахобова А.В. обратилась в Нагатинский районный суд г.Москвы с иском к ответчику Кувакову Р.М. о расторжении договора пожизненной ренты, заключенного 12.11.2012г. между ней (Вахобовой А.В.) и Куваковым Р.М., удостоверенного нотариусом г.Москвы Аксючиц И.В. за реестровым за № 9-5949, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 30.11.2012г. за № 77-77-03/124/2012-321; прекращении права собственности Кувакова Р.М. на 1/3 доли квартиры, расположенной по адресу<адрес>; возврате Вахобовой А.В. в собственность 1/3 доли вышеуказанной квартиры, которая была бесплатно передана истцом в собственность ответчика Кувакова Р.М. согласно п. 1 договора. В обоснование своих требований истец указывает, что согласно п. 4 договора пожизненной ренты стороны пришли к соглашению о том, плательщик ренты Куваков Р.М. обязуется ежемесячно, по истечении каждого календарного месяца, до десятого числа следующего месяца, выплачивать на содержание получателя ренты Вахобовой А.В. денежную сумму, эквивалентную 1 (одной) установленной в соответствии с законом величине прожиточного минимума на душу населения в г.Москве. Ежемесячные выплаты производятся по окончании каждого календарного месяца до десятого числа следующего месяца путем перечисления денежных средств на счет № 42306.810.5.3833.1602448, хранящийся во внутреннем структурном подразделении № Московского Банка «Сбербанк России» (ОАО). За просрочку выплаты ренты Куваков Р.М. уплачивает Вахобовой А.В. проценты, предусмотренные ст.395 ГК РФ. Также стороны договорились, что по окончании каждого календарного года проверяется соответствие размера произведенных платежей размеру платежей, установленному договором, счетом минимального прожиточного минимума, определенного законом и при необходимости производится дополнительный платеж, который Куваков Р.М. предоставляет в согласованный сторонами срок. В случае смерти Вахобовой А.В. обязательство выплаты ренты прекращается. Кроме того, ответчик обязался с момента государственной регистрации его права собственности на долю квартиры самостоятельно оплачивать коммунальные платежи.

Однако, как указывает истец Вахобова А.В., в нарушение принятых на себя обязательств с момента государственной регистрации договора пожизненной ренты до подачи (12 месяцев) настоящего иска ответчик произвел рентные платежи лишь восемь раз: 12.12.2012г., 05.02.2013г., 23.03.2013г., 11.04.2013г., 21.05.2013г., 08.07.2013г., 05.09.2013г., 13.11.2013г. Таким образом, ответчик многократно допустил просрочку рентных платежей, в том числе, трижды на два месяца, однажды на пять месяцев. Кроме того, ответчик ни разу в течение года не оплачивал коммунальные платежи, что подтверждается прилагаемыми квитанциями об оплате ЖКХ. Указанные нарушения условий договора крайне существенны для истца. При заключении договора Вахобова А.В. надеялась на регулярное поступление рентных платежей. Будучи пожилым человеком (79 лет), страдая тяжелыми хроническими заболеваниями (сахарный диабет, ишемическая болезнь сердца) истец нуждается в регулярных медицинских процедурах и приобретении дорогостоящих лекарственных средств, соблюдении предписанной диеты, что требует регулярных денежных расходов, на компенсацию которых истец была вправе рассчитывать при заключении спорного договора. Кроме того, в силу возраста и состояния здоровья истец пребывала в заблуждении относительно природы заключенного договора и полагала, что ответчик кроме материальной помощи будет оказывать ей социальную помощь: покупать продукты, сопровождать при посещении поликлиники, посещать при плановых госпитализациях. Удостоверительная надпись нотариуса на спорном договоре не содержит указания о том, что договор был прочитан сторонами в присутствии нотариуса, либо прочитан нотариусом вслух. Ввиду чего истец представила себе условия спорного договора в большей степени со слов ответчика (л.д. 7-8). На основании изложенного истец Вахобова А.В. просит расторгнуть договор пожизненной ренты от 12.11.2012г., заключенный

между ней и ответчиком Куваковым Р.М., прекратить право собственности ответчика на 1/3 доли квартиры по адресу: <адрес>; вернуть в собственность Вахобовой А.В. 1/3 долю квартиры по вышеуказанному адресу (л.д. 7-8).

Определением Нагатинского районного суда г.Москвы от 21.01.2014г. гражданское дело по иску Вахобовой А.В. к Кувакову Р.М. о расторжении договора пожизненной ренты, прекращении права собственности, возврате доли квартиры в собственность передано по подсудности в Таганский районный суд г.Москвы (л.д. 31-32).

Определением Таганского районного суда г.Москвы от 17.03.2014г. гражданское дело по иску Вахобовой А.В. к Кувакову Р.М. о расторжении договора пожизненной ренты, прекращении права собственности, возврате доли квартиры в собственность принято к производству и назначено к разбирательству (л.д. 39).

В настоящее судебное заседание истец Вахобова А.В. не явилась, о дате, времени и месте слушания извещена своевременно надлежащим образом, направила в суд своего представителя по доверенности Сычёва К.А., одновременно являющийся представителем третьего лица Вахобова Т.А., который исковые требования поддержал в полном объеме.

Истец Вахобова А.В. представила письменные пояснения (л.д.127-131), согласно которых просила исковые требований удовлетворить.

Ответчик Куваков Р.М. в настоящее судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания извещен своевременно надлежащим образом, направил в суд своего представителя по доверенности Меркулова Д.И., который возражал против удовлетворения исковых требований Вахобовой А.В. по доводам письменного отзыва, указывая, что доводы истца не соответствуют действительности и не основаны на законе. Так, согласно условиям заключенного договора пожизненной ренты с учетом величины прожиточного минимума на душу населения в г.Москве, установленного постановлениями Правительства Москвы (1У квартал 2013 года - 10 965 руб., Ш квартал 2013 года - 10 632 руб., П квартал 2013 года - 0 874 руб., 1 квартал 2013 года – 9.850 руб., 1У квартал 2012 года - 9 747 руб.) Куваков Р.М. должен выплатить Вахобовой А.В. за период с декабря 2012г. по ноябрь 2013г. включительно (за 12 месяцев) на общую сумму 125 745 руб. согласно следующего расчета 9747руб. + (3 X 9850 руб.) + (3 X 10874 руб.) + (3 X 10632 = 125745 руб. При этом за указанный период реально было выплачено 150 000 руб., из которых чисто на коммунальные платежи приходится 10 000 руб. Таким образом, переплата по договору ренты составила 14 255 руб. (140 000 - 125 745). Выплаты производились на счет Вахобовой А.В. следующим образом: <дата> – 30 000 руб. (за декабрь 2012г., январь и февраль 2013г.); 12.12.2013г. – 10 000 руб. (за март 2013г.); 23.03.2013г. - 10 000 руб. (за апрель 2013г.), 11.04.2013г. – 10 000 руб. (за май 2013г.); 21.05.2013г. – 30 000 руб. (за июнь, июль, август 2013г.); 08.07.2013г. – 40 000 руб. (за сентябрь, октябрь, ноябрь 2013г.); 05.09.2013г. – 10 000 руб. (на оплату коммунальных услуг); <дата> г.-10 000 рублей (за декабрь 2013 г.). Таким образом, по состоянию на <дата> Куваков Р.М. полностью оплатил рентные за период с декабря 2012г. по ноябрь 2013г. включительно, то есть, досрочно (авансом) выплатил всю ренту за указанный период. Такие действия рентоплательщика никак не могут быть расценены, как не исполнение условий договора, так как рентополучатель не лишилась того, на что рассчитывала (получение ренты), а досрочно получила все платежи, причитающиеся ей по договору. Что касается коммунальных платежей, то сумма в 10 000 руб., а также сумма переплаты в размере 14 255 руб. полностью их покрывает, так как ежемесячная сумма платежа составляет 1/3 (соразмерно доли получателя ренты Кувакова Р.М.) от суммы начисленных коммунальных платежей, согласно квитанциям. Сумма, подлежащая уплате Куваковым Р.М. на коммунальные платежи, составляет ежемесячно следующие величины: за декабрь 2012 г. (3303, 67/3) =1101,22 руб.; за январь 2013г. (3121, 08/ 3) = 1040, 36 руб.; за февраль 2013 г. (3213,57 / 3) = 1071, 19 руб., за март 2013 г. (3043,99 / 3) – 1014,67 руб.; за апрель 2013 г. (3021,52 / 3) = 1007,17 руб.; за май 2013 г. (2763,74 / 3) – 921,25 руб.; за июнь 2013 г. (2705,31 / 3) = 901,77 руб.; за июль 2013 г. (3003,72 / 3) = 1001,24 руб.; за август 2013 г. (3190,77 / 3) = 1063,59 руб.; за сентябрь 2013 г. (3711,01 / 3) = 1237 руб.; за октябрь 2013 г. (4017,46 / 3) = 1339,15 руб. Всего за период с декабря 2012 г. по октябрь 2013г. сумма, подлежащая уплате Куваковым Р.М. на коммунальные платежи, составляет 11 698 руб. 61 коп. Таким образом, на момент подачи иска Куваков Р.М. перечислил на счет Вахобовой А.В. рентных платежей, а также денежных средств на оплату коммунальных платежей в сумме гораздо большей, чем требовалось согласно условиям договора и представленным квитанциям на оплату коммунальных платежей. Кроме того, в соответствии со ст. 210 ГК РФ Куваков Р.М. как собственник доли квартиры несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а не Вахобова А.В. Сам факт перечисления Куваковым Р.М. суммы меньшей, чем размер коммунальных платежей за 1/3 квартиры, не может являться существенным нарушением условий договора. Образование задолженности по коммунальным платежам ответственность Вахобовой А.В. перед жилищно-эксплуатационной организацией не порождает и не лишает ее того, на что она рассчитывала при заключении договора. Таким образом, учитывая, что Куваков Р.М. своевременно и полностью исполняет взятые на себя обязательства, отсутствуют основания для расторжения договора пожизненной ренты от <дата> по мотивам его неисполнения.

Определением суда от 07.04.2014г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечён Вахобов Т.А., являющийся сыном истца Вахобовой Т.А. и собственником 1/3 доли спорной

квартиры, который в настоящее судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания извещен своевременно надлежащим образом, ранее в ходе судебного разбирательства в судебном заседании 07.04.2014г. поддержал исковые требования Ваховой А.В, указав, что со своей матерью Ваховой А.В. он проживал в спорной квартире по адресу: <адрес>, также в квартире проживала его умершая в 2013г. сестра. Сейчас у него (Вахов Т.А.) с матерью нормальные отношения, ранее у них была длительная ссора, они не общались с 1992 г. до лета 2013 года. В 1991-1992 гг. у них всех было сложное материальное положение, в связи с чем он (Вахов Т.А.) не мог помогать материально своей матери и сестре, в связи с чем его мать обиделась на него, фактически они жили разными семьями: мама жила с сестрой, а он (Вахов Т.А. проживал один). В настоящее время Вахов Т.А. проживает с матерью одной семьей. Сестра Вахова Т.А. - Вахова Л. страдала психическим заболеванием, она не работала, состояла на учете в ПНД, часто лежала в больницах. В связи с тяжелым материальным положением Вахова А.В. и Вахова Л. подарили Кувакову Р.М. 2/3 доли квартиры по ул. Андропова, они сначала не хотели оформлять договор дарения, но потом договорились с Куваковым Р.М., что ответчик будет каждый месяц по 10 000 рублей передавать Ваховой А.В. за 2/3 доли квартиры, которая была подарена. Потом Куваков Р.М. перестал перечислять Ваховой А.В. денежные средства за подаренные доли квартиры по ул. Андропова. В связи со смертью сестры и ее похоронами, им с матерью были очень нужны денежные средства, приходилось закладывать вещи в ломбард, и в связи с нуждаемостью в денежных средствах Вахова А.В. была вынуждена заключить с Куваковым Р.М. договор пожизненной ренты, согласно которого передала ему в собственность 1/3 долю квартиры по адресу: <адрес>, однако платежи по данному договору Ваховой А.В. поступают нерегулярно. При поступлении нерегулярных платежей на ее счет, Вахова А.В. думала, что платежи поступают за подаренные доли квартиры по ул. Андропова. Регулярные платежи стали поступать от Кувакова Р.М., когда Вахова А.В. сказала ему, что хочет расторгнуть договор пожизненной ренты.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен своевременно надлежащим образом, представил письменный отзыв на иск, согласно которого просил разрешение вопроса об удовлетворении исковых требований оставить на рассмотрение суда, рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления, указав, что согласно данным ЕГРП, право собственности на 1/3 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, зарегистрировано за Куваковым Р.М. 30.11.2012г. на основании договора пожизненной ренты от 12.11.2012г., реестровый номер 9-5949, удостоверенного нотариусом Аксютин И.В. На основании вышеизложенного, учитывая, что Управление не является заинтересованной стороной, требования истца не затрагивают его прав и обязанностей (п.д. 33-35).

Суд, выслушав объяснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии с ч.1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Согласно ст.ст.309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается...

В соответствии с ч. 1 ст. 583 ГК РФ 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 ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

В силу ч. 1 ст. 596 ГК РФ пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, 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. 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.

В ходе судебного разбирательства установлено.

Спорная жилая площадь представляет собой отдельную трехкомнатную квартиру общей площадью 69,2 кв.м. (без учета балконов), общей площадью с учетом балконов 70,4 кв.м., жилой площадью 47,1 кв.м, расположенную по адресу: <адрес> (л.д.56-57). Квартира состоит из трех изолированных комнат площадью 14,8 кв.м., 15,8 кв.м. и 16,5 кв.м. (позтажный план и экспликация) (л.д. 77).

Согласно сообщения ГУП МогорБТИ № от 01.04.2014г. альтернативным адресом квартиры: <адрес>, является адрес: <адрес> (л.д.75).

Данная квартира изначально принадлежала на праве общей совместной собственности (без определения долей) Ваховой А.В., Ваховой Л.А., Вахову Т.А. на основании договора передачи жилья в собственность граждан № от 24.11.1992г. (л.д.15), зарегистрированного в Департаменте муниципального жилья г.Москвы 23.03.1993г. за №2-854052, свидетельства о собственности на жилище №0826720.

Решением Таганского районного суда г.Москвы от 28.07.2010г. по гражданскому делу № 2-1448-10, вступившим в законную силу 22.10.2010г., прекращено право общей совместной собственности между Ваховой А.В., Ваховой Л.А., Ваховым Т.А. на трехкомнатную квартиру общей площадью 69,2 кв.м., жилой площадью 47,1 кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, установлена долевая собственность: 1/3 доли – за Ваховой А.В., 1/3 доли – за Ваховой Л.А., 1/3 доли – за Ваховым Т.А.; определен порядок пользования указанной жилой площадью, в пользование Ваховой А.В. выделена изолированная комната размером 16,5 кв.м., в пользование Ваховой Л.А. – изолированная комната размером 15,8 кв.м., в пользование Вахова Т.А. – изолированная комната размером 14,8 кв.м.; места общего пользования оставлены в совместном пользовании Ваховой А.В., Ваховой Л.А., Вахова Т.А.

12.11.2012г. между Ваховой А.В. (получатель ренты) и ответчиком Куваковым Р.М. (плательщик ренты) заключен договор пожизненной ренты (л. д. 9), в соответствии с которым получатель ренты Вахова А.В. передает бесплатно, а плательщик ренты Куваков Р.М. получает в собственность под выплату пожизненной ренты 1/3 долю в квартире, находящейся по адресу: <адрес>. Плательщик ренты в обмен на полученную в собственность 1/3 долю в квартире обязуется периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму (п.1).

В силу п.3 договора стороны оценивают 1/3 долю квартиры в 89 279 руб. 65 коп. согласно ее инвентаризационной стоимости.

Согласно п.4 договора, плательщик ренты обязуется ежемесячно выплачивать на содержание получателя ренты денежную сумму эквивалентную 1 (одной) установленной в соответствии с законом величине прожиточного минимума на душу населения в г.Москве, которая подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения в г.Москве, в соответствии с законом. Ежемесячные выплаты производятся по окончании каждого календарного месяца до десятого числа следующего месяца путем перечисления денежных средств на счет № 42306.810.5.3833.1602448, хранящийся во внутреннем структурном подразделении № Московского Банка «Сбербанк России» (ОАО).

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст.395 ГК РФ. Стороны договорились, что по окончании каждого календарного года проверяется соответствие размера фактически произведенных платежей размеру платежей, установленному договором, с учетом минимального прожиточного минимума, определенного законом и при необходимости производится дополнительный платеж, который плательщик ренты предоставляет в согласованный сторонами срок. В случае смерти получателя Ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

В силу п.5 договора после регистрации настоящего договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве Куваков Р.М. приобретает право собственности на вышеуказанную долю квартиры, после чего принимает на себя обязанности по оплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счёт эксплуатацию и ремонт 1/3 доли квартиры, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией и обслуживанием и ремонтом, в т.ч. капитальным всей квартиры и дома.

Согласно п.7 договора плательщик ренты обязуется сохранить в бесплатном пожизненном пользовании и проживании получателя ренты отчуждаемую долю квартиры, оплачивая коммунальные услуги, кроме оплаты междугородней и международной телефонной связи, а также в случае смерти получателя ренты организовать и оплатить ритуальные

услуги. Отчуждение, сдача в залог, иное обременение указанной доли квартиры допускается с предварительного письменного согласия получателя ренты, который в соответствии со ст. 587 ГК РФ приобретает право залога на указанную долю квартиры. Плательщик ренты обязуется не проживать сам, а также исключить проживание третьих лиц в вышеуказанной квартире без предварительного письменного согласия получателя ренты.

В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон плательщик ренты вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. В случае существенного нарушения настоящего договора плательщиком ренты получатель ренты в праве потребовать расторжение настоящего договора и возврата имущества, при этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (п.7).

Получатель ренты подтверждает, что до заключения настоящего договора отчуждаемая квартиры никому не продана, не заложена, не подарена, не обещана, в споре и под запрещением аресте не состоит, правами третьих лиц не обременена.

В силу п.10 договора, стороны подтверждают в присутствии нотариуса, что они заключают настоящий договор по воле, свободны в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и законные интересы, не страдают заболеваниями (в том числе психическими, препятствующими осознать суть подписываемого договора и правовые последствия его исполнения, также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий).

Договор подписан Вахобовой А.В. и Куваковым Р.М., удостоверен 12.11.2012г. нотариусом г.Москвы Аксютин И.В. за реестровым №9-5949, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве 30.11.2012г. за № (л.д.9).

30.11.2012г. на имя ответчика Кувакова Р.М. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве выдано свидетельство о государственной регистрации права, серия 77-АО № на 1/3 долю квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, регистрация права № 77-77-03/124/2012-324.

Согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № от 24.06.2014г. квартира по адресу: <адрес>, принадлежит на праве общей долевой собственности каждому в 1/3 доле Вахобовой Л.А., Кувакову Р.М. (установлено ограничение: ипотека в силу закона), Вахобовой А.В.

Согласно представленного свидетельства о смерти Вахобова Л.А. умерла 20.02.2013г., о чем Замоскворецким Отделом ЗАГС г.Москвы составлена актовая запись о смерти № от 21.02.2013г. (л.д.135).

Также из материалов дела усматривается, что ответчику Кувакову Р.М. на праве собственности принадлежит 2/3 доли отдельной двухкомнатной квартиры общей площадью 34,8 кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, 1/3 доля в праве собственности на указанную квартиру принадлежит Вахобову Т.А., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.06.2014г. за № (л.д. 162).

Согласно карточки учёта № 807057428, выписки из домовой книги по состоянию на 27.03.2014г. в квартире по адресу: <адрес>, зарегистрирована с 16.04.1950г. и фактически проживает истец Вахобова А.В., <дата> г.р., с 01.04.1978г. на данной жилой площади также зарегистрирован сын истца Вахобов Т.А., <дата> г.р., (третье лицо), также была зарегистрирована и проживала с 20.07.1976г. по день смерти дочь истца – Вахобова Л.А., <дата> г.р. (л.д. 58).

В материалах дела имеется письменное предложение Вахобовой А.В. в адрес Кувакова Р.М. о расторжении договора ренты от 12.11.2012г. в связи с его существенным нарушением (л.д. 27), направленное телеграммой ответчику 12.11.2013г.

Изложенные обстоятельства подтверждаются материалами дела, объяснениями сторон, никем не оспаривались, ничем не опровергнуты.

В своих письменных объяснениях (л.д. 127-131) истец Вахобова А.В., <дата> г.р., указала, что в 2009г. умерла ее двоюродная сестра Николаева Т.И., завещав ей (истцу Вахобовой А.В.), ее дочери Вахобовой Л.А. и сыну Вахобову Т.А. квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, по 1/3 в праве собственности каждому, и дачный участок с летним домиком. В тот период времени она (Вахобова А.В.) и ее дочь Вахобова Л.А., которая была психически больна, материально нуждались, требовались деньги на лечение, дочь не работала, часто лежала в больницах. 1,5 года истец квартиру сдавала, однако ей (Вахобовой А.В.) не всегда передавали плату за найм квартиры, также образовалась задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, нести расходы по оплате двух квартир было тяжело, в связи с чем они хотели 2/3 доли квартиры по просп. Андропова продать, отношения с сыном на тот период времени были сложные, он фактически жил сам по себе в своей комнате в квартире по Товарищескому пер., по объявлению в газете она (Вахобова А.В.) позвонила в риэлторскую компанию и попала на дежурного риэлтора Кувакова Р.М., который уговорил ее продать ему 2/3

доли квартиры по ул. Андропова под видом подарка, а за это обещал ежемесячно выплачивать по 10 000 руб. Вахобовой А.В. и ее дочери Ларисе. При этом Куваков Р.М. также обещал заботиться о ней и дочери, обеспечить лечение, после заключения договора дарения Куваков Р.М. некоторое время дарил подарки, навещал дочь в больнице, привозил дорогие лекарства, уговорил Вахобову А.В. заключить с ним договор пожизненной ренты на 1/3 долю квартиры по Товарищескому пер. После заключения договора ренты Куваков Р.М. перестал материально помогать ей за полученную в дар 2/3 доли квартиры по просп. Андропова. По договору ренты платежи поступали нерегулярно, она (Вахобова А.В.) очень нуждалась материально, была вынуждена заложить вещи в ломбард. После смерти дочери Куваков Р.М. перестал также перечислять истцу платежи по 10 000 руб. ежемесячно за квартиру по просп. Андропова, в связи с чем истец Вахобова А.В. полагает, что ответчик обманул ее при заключении договора дарения 2/3 долей квартиры по просп. Андропова, а также надлежащим образом не выполняет свои обязательства по договору пожизненной ренты, поскольку платежи от него поступают нерегулярно, а истец в силу возраста и состояния здоровья материально очень сильно нуждается.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства пояснил, что истец Вахобова А.В., 1934 г.р., является престарелым, больным человеком, сильно нуждающимся материально, ранее проживала с дочерью Вахобовой Л.А., умершей 20.02.2013г., которая страдала психическим расстройством, не работала, часто находилась на лечение в больницах. В порядке наследования после смерти двоюродной сестры Вахобовой А.В. истец, ее дочь Вахобова Л.А. и сын Вахов Т.А. приобрели право собственности на квартиру по адресу: <адрес>. Ввиду тяжелого материального положения истца, а также конфликтных отношений, сложившихся между Вахобовой А.В. и ее сыном Ваховым Т.А., истец и ее дочь Вахобова Л.А. приняли решение продать принадлежащие им 2/3 доли указанной квартиры. Вахов Т.А. не имел намерения на отчуждение своей доли в квартире и категорически возражал против отчуждения долей, принадлежавших его матери и сестре. Для получения профессиональной помощи по продаже долей в квартире истец обратилась в агентство недвижимости «НДВ - недвижимость», где ее интересы взялся представлять сотрудник агентства Куваков Р.М. Первоначально Куваков Р.М., действуя в интересах истца, направил сособственнику Вахову Т.А. предложение о выкупе долей в квартире (17.08.2011г.) за 2 000 000 руб., уверяя истца, что продажа 2/3 долей квартиры практически невозможна, ввиду отсутствия спроса на доли квартир, а ее сын Вахов Т.А. отказывается приобрести предложенные ему доли. При этом ответчик часто навещал истца, делал ей и ее дочери незначительные подарки, покупал продукты, лекарства, сопровождал в походах в магазин, на рынок в поездках на дачу, чем в результате приобрел полное доверие матери и дочери Ваховых. Воспользовавшись их доверчивостью, Куваков Р.М. склонил истца и ее дочь заключить с ним договор дарения 2/3 долей квартиры по просп. Андропова, обещав при этом продолжать оказывать им всю необходимую социальную помощь в том же объеме и помимо этого ежемесячно выделять им на содержание по 10 000 руб. каждой. В результате истец и ее дочь Вахобова Л.А. заключили с Куваковым Р.М. договор дарения принадлежащих им 2/3 долей в квартире по адресу: <адрес>. Истец и ее дочь полагали, что фактически заключили с ответчиком договор пожизненного содержания с иждивением. Длительное время после заключения договора дарения (примерно до лета 2012г.) ответчик исполнял принятые на себя обязательства, оказывал социальную помощь, передавал наличные денежные средства на содержание. Однако передача денежных средств происходила нерегулярно, ответчик часто ссылаясь на безденежность. Позже осенью 2012г. ответчик предложил истцу заключить с ним договор пожизненной ренты на последнее, оставшееся у истца жилое помещение - 1/3 доли в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, пояснив, что в случае заключения такого договора он будет обязан регулярно перечислять истцу денежные средства на ее счет, оказывать привычную для нее социальную помощь, при этом размер рентных платежей не должен превышать 10 000 12 000 рублей в месяц. После длительных уговоров со стороны Кувакова Р.М., сопровождавшихся усилением заботы и социальной помощи, истец согласилась на заключение договора пожизненной ренты, согласно которого передала в собственность Кувакова Р.М. 1/3 долю квартиры по адресу: <адрес>. Однако свои обязательства по договору пожизненной ренты ответчик исполняет ненадлежащим образом, рентные платежи перечисляет нерегулярно, что является для истца, нуждающейся в дополнительном материальном обеспечении, существенным нарушением условий договора. 1/3 доли квартиры по адресу: <адрес>, является для истца единственным дорогостоящим имуществом, в связи с чем ненадлежащее исполнение ответчиком условий договора пожизненной ренты лишает истца того материального обеспечения, на которое она была вправе рассчитывать при заключении договора.

Ответчик Куваков Р.М., возражая против удовлетворения исковых требований Вахобовой А.В. в ходе судебного разбирательства в судебном заседании 07.04.2014г. пояснил, что с Вахобовой А.В. он (Куваков Р.М.) познакомился в агентстве недвижимости «НДВ - недвижимость», куда Вахобова А.В. обратилась более двух лет назад с целью получения профессиональной помощи по продаже долей в квартире, между ними сложились дружеские отношения, Вахобова А.В. всегда нуждалась в помощи, у нее была больная дочь, которая умерла от онкологии, в связи с чем он (Куваков Р.М.) оказывал Вахобовой А.В. помощь, помогла обращаться к участковому, когда у нее были конфликты с сыном, возил на дачу, в магазин, на рынок. По договору дарения Вахобова А.В. и ее дочь Вахобова Л.А. передали ему в собственность 2/3 доли квартиры по адресу: <адрес>, взамен он (Куваков Р.М.) должен был осуществлять уход за ней, оказывать помощь, которая регулярно оказывалась им семье Ваховых. Договор дарения не предполагал передачу Вахобовой А.В. каких-

либо денежных средств за квартиру, это была безвозмездная сделка. В последующем между Вахобовой А.В. и Куваковым М.Р. был заключен договор пожизненной ренты, согласно которого в собственность Кувакова М.Р. была передана 1/3 доля квартиры по адресу: <адрес>, а он (Куваков М.Р.) был обязан платить рентные платежи. По просьбе Вахобовой А.В. он (Куваков М.Р.) передавал рентные платежи в большем размере, чем было предусмотрено договором ренты. Других финансовых отношений между ним и Вахобовой А.В. не было.

Представитель ответчика Кувакова Р.М. по доверенности Меркулов Д.И, в судебном заседании пояснил, что ответчик надлежащим образом исполняет свои обязательства по договору пожизненной ренты, рентные платежи перечисляются истцу на ее счет в ОАО «Сбербанк России» в большем размере, чем предусмотрено договором, часть платежей перечислялась авансом, в связи с чем оснований для расторжения договора пожизненной ренты не имеется. До обращения в суд с иском (до 22.11.2013г.) со стороны истца - получателя ренты в адрес плательщика ренты (ответчика) не поступало никаких требований о доплатах, погашении какой-либо задолженности по платежам по договору ренты, что свидетельствует о признании истцом отсутствие каких-либо задолженностей по договору ренты.

Оценивая доводы сторон в совокупности с представленными доказательствами суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 596 ГК РФ пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Согласно ст. 597 ГК РФ пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Согласно ст. 598 ГК РФ если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Согласно 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.

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.

Как установлено судом выше, договор пожизненной ренты заключен между истцом и ответчиком 12.11.2012г., следовательно, с учетом положений ст. 597 ГК РФ, исходя из величины прожиточного минимума на душу населения в г.Москве, установленного соответствующими постановлениями Правительства Москвы, размер ежемесячных рентных платежей, подлежащих выплате истцу ответчиком, составляет,

за период с ноября 2012г. по декабрь 2012г. - 9747 руб. (в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 84-ПП от 19.02.2013г.;

за период с января 2013г. по март 2013г. - 9 850 руб. (в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 392-ПП от 19.06.2013г.;

за период с апреля 2013г. по июнь 2013г. - 10 874 руб. (в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 668-ПП от 10.10.2013г.);

за период с июля 2013г. по сентябрь 2013 - 10 632 руб. (в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 754-ПП от 26.11.2013г.);

за период с октября по декабрь 2013г. - 10 965 руб. (в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 81-ПП от 25.02.2014г.)

Согласно п.4 договора пожизненной ренты плательщик ренты обязуется ежемесячно выплачивать на содержание получателя ренты денежную сумму эквивалентную 1 (одной) установленной в соответствии с законом величине прожиточного минимума на душу населения в г.Москве, которая подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения в г.Москве, в соответствии с законом. Ежемесячные выплаты производятся по окончании каждого календарного месяца до десятого числа следующего месяца путем перечисления денежных средств на счет № 42306.810.5.3833.1602448, хранящийся во внутреннем структурном подразделении № Московского Банка «Сбербанк России» (ОАО).

Согласно справки о состоянии вклада Вахобовой А.В. за период с 01.01.2012г. по 04.10.2013г. счет № 42306.810.5.3833.1602448 по вкладу «Пенсионный плюс Сбербанка России» в подразделении № 9038/01189, представленной по запросу суда выписки по указанному счету на вышеуказанный счет 20.11.2012г. поступили денежные средства в размере 30 000 руб. (наличный взнос, зачисление на вклад по л/с другого ФСП), 12.12.2012г. - 10 000 руб. (безналичный взнос, перевод средств с МКБ на вклад), 05.02.2013г. - 12 000 руб. (безналичный взнос, перевод средств с МКБ на вклад), 23.03.2013г. - 10 000 руб. (наличный взнос, зачисление на вклад по л/с другого ФСП), 11.04.2013г. - 10 000 руб. (наличный взнос, зачисление на вклад по л/с другого ФСП), 21.05.2013г. - 30 000 руб. (наличный взнос, зачисление на вклад по л/с другого ФСП), 04.07.2013г. - 70 000 руб. (наличный взнос, прием наличных денежных средств на счет), 08.07.2013г. - 40 000 руб. (наличный взнос, зачисление на вклад по л/с другого ФСП), 05.09.2013г. - 10 000 руб. (безналичный взнос, перевод средств с МКБ на вклад), 13.11.2013г. - 10 000 руб. (наличный взнос, зачисление на вклад по л/с другого ФСП) (л.д.24-26, 97-112).

Представитель ответчика указал, что в счет исполнения обязательств по договору пожизненной ренты ответчиком на счет истца Вахобовой А.В. в ОАО «Сбербанк России» производились следующие перечисления, при этом ряд рентных платежей производился авансом, а именно: <дата> - 30 000 руб. (за декабрь 2012г., январь и февраль 2013г.); 12.12.2013г. - 10 000 руб. (за март 2013г.); 23.03.2013г. - 10 000 руб. (за апрель 2013г.), 11.04.2013г. - 10 000 руб. (за май 2013г.); 21.05.2013г. - 30 000 руб. (за июнь, июль, август 2013г.); 08.07.2013г. - 40 000 руб. (за сентябрь, октябрь, ноябрь 2013г.); 05.09.2013г. - 10 000 руб. (на оплату коммунальных услуг); <дата> г.-10 000 рублей (за декабрь 2013 г.).

В подтверждение указанных платежей ответчиком представлены: приходный кассовый ордер № от 20.11.2012г. о перечислении на счет Вахобовой А.В. № 42306.810.5.3833.1602448 суммы 30 000 руб. с указанием на источник поступления: дополнительный взнос по вкладу, вноситель Куваков М.Р. (л.д.52);

чек по операции в Сбербанк онл@йн от 12.12.2012г. (перевод со счета карты на счет вклада на 10 000 руб. на счет получателя № 42306.810.5.3833.1602448 с указанием назначения платежа: по договору ренты от 12.11.2012г. (л.д.54).;

приходный кассовый ордер № от 23.03.2013г. о перечислении на счет Вахобовой А.В. № 42306.810.5.3833.1602448 суммы 10 000 руб. с указанием на источник поступления: дополнительный взнос по вкладу, вноситель Куваков М.Р. (л.д.52);

приходный кассовый ордер № от 11.04.2013г. о перечислении на счет Вахобовой А.В. № 42306.810.5.3833.1602448 суммы 10 000 руб. с указанием на источник поступления: дополнительный взнос по вкладу, вноситель Куваков М.Р. (л.д.52);

приходный кассовый ордер № от 21.05.2013г. о перечислении на счет Вахобовой А.В. № 42306.810.5.3833.1602448 суммы 30 000 руб. с указанием на источник поступления: дополнительный взнос по вкладу, вноситель Куваков М.Р. (л.д.53);

приходный кассовый ордер № от 08.07.2013г. о перечислении на счет Вахобовой А.В. № 42306.810.5.3833.1602448 суммы 40 000 руб. с указанием на источник поступления: дополнительный взнос по вкладу, вноситель Куваков М.Р. (л.д.53);

чек по операции в Сбербанк онл@йн от 05.09.2013г. (перевод со счета карты на счет вклада на 10 000 руб. на счет получателя № 42306.810.5.3833.1602448 с указанием назначения платежа: оплата коммунальных услуг по договору ренты от 12.11.2012г. (л.д.54).;

приходный кассовый ордер № от 13.11.2013г. о перечислении на счет Вахобовой А.В. № 42306.810.5.3833.1602448 суммы 10 000 руб. с указанием на источник поступления: дополнительный взнос по вкладу, вноситель Куваков М.Р. (л.д.53);

чек по операции в Сбербанк онл@йн от 10.12.2013г. (перевод со счета карты на счет вклада на 10 000 руб. на счет получателя № 42306.810.5.3833.1602448 с указанием назначения платежа: по договору ренты от 12.11.2012г. (л.д.54).;

чек по операции в Сбербанк онл@йн от 09.01.2014г. (перевод со счета карты на счет вклада на 10 000 руб. на счет получателя № 42306.810.5.3833.1602448 с указанием назначения платежа: по договору ренты от 12.11.2012г. (л.д.54).

Суд отмечает, что представленные ответчиком платежные документы: приходные кассовые ордера № от 20.11.2012г., № от 11.04.2013г., № от 11.04.2013г., № от 21.05.2013г., № от 08.07.2013г., № от 13.11.2013г. не содержат в графе «назначение платежа» указание на платежи по договору ренты от 12.11.2012г., в отличие от платежных документов: чеков по операции в Сбербанк онл@йн от 12.12.2012г., 10.12.2013г., 09.01.2014г., 05.09.2013г.

Далее, суд также отмечает, что между сторонами не было достигнуто какое-либо соглашение об изменении договора пожизненной ренты, в части условий, касающихся порядка выплаты рентных платежей, размера рентных платежей, в частности, о выплате рентных платежей на будущее время авансовыми платежами.

В силу положений ст. 596 ГК РФ пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни периодически, при этом, поскольку пожизненная рента чаще всего служит для ее получателей основным источником средств существования, в качестве общего правила закон предусматривает ее ежемесячную выплату, как это и принято для большинства платежей такого рода.

Условие о ежемесячной выплате пожизненной ренты прямо предусмотрено заключенным между истцом и ответчиком договором пожизненной ренты, выплата рентных платежей авансом за несколько месяцев договором не предусмотрена.

Ответчиком не представлено доказательств того, что между ним и истцом было достигнуто соглашение об изменении порядка выплаты рентных платежей, ряд платежных документов, представленных ответчиком в подтверждение исполнения обязательств по договору, не содержит указания на то, что указанные платежи были произведены ответчиком в счет исполнения обязательств по договору ренты. В то время как ответчик Куваков М.Р. не отрицал в ходе судебного разбирательства то обстоятельство, что истцом и ее дочерью ему были переданы в собственность по договору дарения 2/3 доли квартиры по адресу: <адрес>, 2/3 доли указанной квартиры в его собственность были переданы безвозмездно, однако между ним (Куваковым М.Р.) и Вахобовой А.В. было достигнуто устное соглашение, что за полученные в дар 2/3 доли указанной квартиры он (Куваков М.Р.) будет оказывать истцу и ее дочери материальную помощь.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства пояснил, что истец Вахобова А.В. полагала, что при перечислении ответчиком на ее счет в ОАО «Сбербанк России» нерегулярных выплат без назначения платежа, ответчик оказывает ей материальную помощь, не относящуюся к выплате рентных платежей, поскольку рентные платежи в соответствии с условиями договора пожизненной ренты должны перечисляться ежемесячно не позднее 10 числа, однако ответчиком рентные платежи перечислялись крайне редко.

Суд, оценив доводы сторон и представленные ими доказательства, считает, что ответчиком не представлено бесспорных доказательств надлежащего исполнения обязательств по договору пожизненной ренты в соответствии с условиями договора, заключенного с истцом, а представленные ответчиком платежные документы о перечислении денежных средств на счет истца в ОАО «Сбербанк России» не подтверждают бесспорно исполнение ответчиком обязательств именно по договору пожизненной ренты от 12.11.2012г., поскольку данные перечисления произведены без указания на то, что они произведены в счет исполнения обязательств по договору ренты, данные платежи носят крайне нерегулярный характер, не соответствуют условиям договора ренты.

Представленные ответчиком документы об оплате ритуальных услуг после смерти дочери истца Вахобовой Л.А. не подтверждают исполнение ответчиком обязательств по договору пожизненной ренты, заключенного с истцом, поскольку оплата ритуальных услуг после смерти дочери истца предметом указанного договора пожизненной ренты не является.

Также из материалов дела усматривается, и данное обстоятельство подтверждается представленным ответчиком чеком по операции в Сбербанк онл@йн от 05.09.2013г., что ответчиком одновременно на счет истца были перечислены 10 000 руб. в счет оплаты жилищно-коммунальных услуг, ежемесячно оплата жилищно-коммунальных услуг производилась истцом, что подтверждается представленными квитанциями по оплате ЖКУ.

Кроме того, суд отмечает, что согласно условиям заключенного между сторонами договора ренты ежемесячный платеж должен быть эквивалентным одной установленной в соответствии с законом величине прожиточного минимума на душу населения в г.Москве. Произведенные ответчиком платежи с установленными постановлениями Правительства г.Москвы размером величины прожиточного минимума на душу населения в г.Москве за спорный период не совпадают, в связи с чем без указания назначения платежа в представленных ответчиком платежных документах, установить, что ответчиком производились платежи в счет исполнения обязательств по договору ренты, и соответствие платежей установленному договором размеру, не представляется возможным.

Постановлением Конституционного суда РФ № 11-П от 27.11.2008г. «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварницыной» определено, что субъекты гражданского права свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункты 1 и 2 статьи 1 ГК

Российской Федерации). Вместе с тем следует учесть, что помимо собственно гражданско-правовой составляющей в нормах, регулирующих договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, в том числе, в части, касающейся определения минимального размера платежей и их увеличения с учетом уровня инфляции и повышения минимального размера оплаты труда, имеется определенное социально значимое содержание: зачастую граждане распоряжаются своим имуществом подобным образом не столько ради получения дохода как такового, сколько с целью сохранения уровня жизнеобеспечения. Соответственно, Российская Федерация, как правовое и социальное государство, обязана гарантировать адекватную защиту прав и законных интересов тех граждан, для которых получение регулярных платежей по таким договорам может стать одним из основных источников существования.

Исходя из этого законодатель, осуществляя регулирование договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением с учетом их особенностей и социального предназначения, предусмотрел - в целях защиты законных интересов получателя как социально уязвимой стороны в договоре - минимальный уровень рентных платежей и возможность их повышения, с тем чтобы обеспечить добросовестность и юридическую справедливость реализации таких договоров. Это означает, что как сам минимально допустимый размер ренты по указанным договорам, так и используемые законодателем критерии увеличения рентных платежей должны быть разумными, соразмерными и адекватными целям, ради которых они устанавливаются в рамках гражданско-правового регулирования.

Выбор способов определения размера рентных платежей, предусмотренных пунктом 2 статьи 597 и пунктом 2 статьи 602 ГК Российской Федерации, - прерогатива законодателя, который при этом, исходя из конституционно-правовой природы договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, должен соблюдать принципы справедливости, равенства, соразмерности, с тем, чтобы обеспечить, в том числе, с учетом повышения стоимости жизни и динамики роста прожиточного минимума, реализацию прав получателей ренты в соответствии с предназначением данных договоров.

С учетом положений настоящего Постановления Конституционного Суда РФ № 11-П от 27.11.2008г., ч.2 ст. 602 ГК РФ, суд считает, что ответчиком Куваковым Р.М. не представлено бесспорных допустимых доказательств надлежащего исполнения обязательств по договору пожизненной ренты от 12.11.2012г., заключенного с истцом Вахобовой А.В.

Ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору ренты явилось причиной снижения уровня жизнеобеспечения Вахобовой А.В., 1934г.р., достигшей на момент рассмотрения настоящего гражданского дела 80 лет, нуждающейся в силу возраста и состояния здоровья в постороннем уходе и заботе, для которой получение регулярных ежемесячных рентных платежей в размере, эквивалентном величине прожиточного минимума на душу в г.Москве, являлось одним из основных источников существования.

Истец Вахобова А.В., <дата> г.р., на момент заключения с ответчиком договора пожизненной ренты от 12.11.2012г. достигла 78 лет, проживала совместно с дочерью Вахобовой Л.А., страдающей психическим расстройством и онкологическим заболеванием, в силу чего Вахобова Л.А. крайне нуждалась материально, по договору пожизненной ренты с целью получения дополнительного источника существования для обеспечения уровня жизнеобеспечения истец передала ответчику в собственность 1/3 долю квартиры по адресу: <адрес>, что является дорогостоящим недвижимым имуществом, указанная квартира является для истца единственным местом жительства; ранее истец и ее дочь Вахобова Л.А. передали ответчику, работающему в риэлторской компании, принадлежащие им 2/3 доли квартиры по адресу: <адрес>.

Согласно выписному эпикризу от 09.04.2014г. И/Б 9370/14, представленного Господской клинической больницы № на имя Вахобовой А.В., 1934г.р., зарегистрированной по адресу: <адрес>, Вахобова А.В. имеет диагноз: Стенокардия напряжения 3-4 ФК. КАГот26.03.14г. Множественное биотическое поражение коронарных артерий. Атеросклеротический комбинированный порок сердца: критический стеноз и незначительная недостаточность аортального клапана, незначительный стеноз и умеренная недостаточность митрального клапана. Фон: Гипертоническая болезнь III ст, 3 ст риск ССО4. Осложнение: НК2А. Персистирующая форма фибрилляции предсердий. Пароксизм от 30.03.14г, не купирован. Вторичная выраженная легочная гипертензия. Сопутствующий: Сахарный диабет 2 типа, субкомпенсация. Нормохромная анемия легкой степени тяжести. ЦВБ. Дисциркуляторная энцефалопатия 2 ст. МКБ. Хронический пиелонефрит, вне обострения. Кисты левой почки. Дислипидемия. (148) (л.д.91).

С учетом вышеуказанных обстоятельств, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, руководствуясь принципами добросовестности и разумности, учитывая конкретные обстоятельства дела, суд приходит к выводу о том, что ответчик Куваков Р.М. ненадлежащим образом исполнял свои обязательства по договору пожизненной ренты, заключенного 12.11.2012г. с Вахобовой А.В., допущенные ответчиком нарушения договора суд расценивает как существенные, что в силу положений ст. 450 ГК РФ является основанием для расторжения договора, в связи с чем суд удовлетворяет иски требования истца Вахобовой А.В. о расторжении договора пожизненной ренты, заключенного с ответчиком.

Учитывая, что согласно условиям договора пожизненной ренты, заключенного между сторонами, под выплату пожизненной ренты квартира истцом была отчуждена бесплатно (п.1 договора), то в силу положений ст. 599 ГК РФ, Вахобова А.В. (получатель ренты) вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты. В связи с чем суд прекращает право собственности ответчика Кувакова М.Р. на 1/3 долю квартиры по адресу: <адрес>, и возвращает 1/3 долю квартиры по указанному адресу в собственность Вахобовой А.В.

При разрешении исковых требований Вахобовой А.В. о расторжении договора пожизненной ренты, суд не дает правовой оценки доводам стороны истца о том, что истец при заключении договора пожизненной ренты заблуждалась относительно природы заключенного договора, поскольку в рамках настоящего гражданского дела истцом были заявлены требования о расторжении договора в связи с существенным нарушением со стороны ответчика, исковые требования о признании указанного договора недействительным в рамках настоящего гражданского дела рассмотрению не подлежали, в принятии к совместному рассмотрению с иском о расторжении договора пожизненной ренты искового заявления о признании договора ренты недействительным судом было отказано определением от 13.05.2014г. (в протокольной форме) (л.д.124-126).

На основании изложенного и ст.ст.309, 310, 450, 583, 596, 599 ГК РФ, руководствуясь ст.ст.12, 55-57, 67, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

расторгнуть договор ренты, заключенный 12.11.2012г. между Вахобовой А. В. и Куваковым Р. М.ем, удостоверенный нотариусом г.Москвы Аксючиц И.В. за реестровым за № 9-5949, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 30.11.2012г. за № 77-77-03/124/2012-321.

Прекратить право собственности Кувакова Р. М.а на 1/3 долю квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Возвратить Вахобовой А. В. в собственность 1/3 долю квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Решение подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение 1 месяца.

Судья: