

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 ноября 2013 года г. Москва

Гагаринский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Басихиной Т.В., при секретаре Федосовой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Крутова В. В. к Крутову С. В. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, признании права собственности на квартиру,

установил:

Истец Крутов В.В. обратился с исковыми требованиями к Крутову С.В. о расторжении договора ренты квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, <адрес> на условиях пожизненного содержания с иждивением, заключенного между сторонами ДД.ММ.ГГГГ, возврате в собственность спорной квартиры.

В обоснование заявленных требований указал, что <данные изъяты> г. между ним и его сыном Крутовым С.В. (плательщик ренты) был заключен договор ренты жилья на условиях пожизненного содержания с иждивением. По условиям данного договора получатель ренты бесплатно передал в собственность плательщику ренты принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, <адрес>. Со своей стороны, плательщик ренты обязался пожизненно осуществлять полное содержание получателя ренты, обеспечивая его питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, сохранив в его бесплатном пожизненном пользовании вышеуказанную квартиру. Кроме того, согласно договору, плательщик ренты принял на себя обязательства по оплате расходов на коммунальные платежи, налогов на недвижимость, эксплуатации и ремонту квартиры, а также всего дома соразмерно занимаемой площади. С даты заключения договора до настоящего времени ответчик, ссылаясь на финансовые затруднения, никаких действий по исполнению обязательств по договору ренты не выполняет: не обеспечивает истца ни питанием, ни уходом, ни необходимой медицинской и бытовой помощью, в то время как истец, в силу преклонного возраста и состояния здоровья крайне в этом нуждается. Предусмотренные договором обязанности по оплате коммунальных платежей, ремонта квартиры ответчик также не выполняет, все платежи истец производит за свой счет, квартира находится в антисанитарном состоянии. В связи с тем, что плательщиком ренты не исполняются основные условия договора пожизненного содержания с иждивением, до обращения в суд истец направил ответчику предложение расторгнуть указанный договор, однако ответ от нее не получил. Считает, что в результате неисполнения ответчиком обязательств по договору он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при его заключении, просит расторгнуть договор ренты жилья на условиях пожизненного содержания с иждивением, вернуть ему и признать за истцом право собственности на указанную квартиру. Также представитель истца пояснила, что в связи с неисполнением ответчиком своих обязательств по договору, между сторонами ДД.ММ.ГГГГ заключено и удостоверено у нотариуса соглашение о расторжении данного договора, однако данное соглашение ответчик не зарегистрировал надлежащим образом, в настоящее время зарегистрировать отказывается, до настоящего времени за ним зарегистрировано право собственности на спорную квартиру.

В судебное заседание истец и его представитель явились, исковые требования полностью поддержали.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения требований, пояснил, что в связи с тяжелым материальным положением не может регулярно и в полном объеме осуществлять свои обязанности по договору.

Третье лицо Кармалин-Харьяков Е.П. и представитель третьих лиц Кармалина-Харьякова Е.П., Сердюкова О.В., Тимашовой Н.В., Кононенко С.Ю. в судебное заседание явились, возражали против удовлетворения исковых требований, пояснили, что в отношении ответчика возбуждено исполнительное производство, долги он не погашает, расторжение договора направлено на то, чтобы вывести квартиру из-под обращения на нее взыскания.

Представитель третьего лица Мещанского РОСП УФССП России по Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил письменные возражения, просил в иске отказать.

Выслушав объяснения истца и его представителя, представителей ответчика и третьих лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 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 п. 2 ст. 601 ГК РФ к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.

Согласно 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, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

В соответствии со 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 со 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 делового оборота или 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 законом.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Крутовым В.В. (получатель ренты) и Крутовым С.В. (плательщик ренты) заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом г.Москвы Булавиновой А.П., зарегистрированный в Управлении Росреестра по г. Москве <данные изъяты> г.

Согласно условиям заключенного договора получатель ренты бесплатно передал в собственность Крутову С.В. принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, <адрес>. В свою очередь, Крутов С.В. в силу п.п. 4, 5 вышеуказанного договора обязан пожизненно содержать получателя ренты, обеспечивая его питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, оплачивать коммунальные услуги, расходы на ремонт и эксплуатацию квартиры, сохранить в его бесплатном пожизненном пользовании указанную квартиру. Стоимость общего объема пожизненного содержания с иждивением в месяц определена сторонами в размере пяти минимальных размеров оплаты труда.

Истец просит расторгнуть заключенный договор ренты, вернуть ему квартиру, ссылаясь на то, что ответчик не выполняет условия договора пожизненного содержания с иждивением, уход за ним не осуществляет, помощь не оказывает, не навещает его, содержанием квартиры не занимается. Расходы по оплате коммунальных платежей истец несет сам, по состоянию здоровья не может сделать в квартире ремонт, квартира находится в антисанитарном состоянии: отваливается штукатурка, побелка, обои от стен, что приводит к загрязнению воздуха в квартире и вследствие этого ухудшению состояния здоровья истца. Продукты, лекарства также приобретает за свой счет, давно не был у врача в поликлинике, поскольку самому добраться туда затруднительно в силу возраста и состояния здоровья.

Указанные доводы истца подтверждаются представленными в материалы дела письменными доказательствами - квитанциями по квартплате, оплате телефона, фотографиями квартиры.

Из представленных в судебное заседание почтовых отправлений – телеграммы, почтовых квитанций следует, что истец пытался урегулировать расторжение указанного договора в досудебном порядке, однако ответа на предложение расторгнуть договор ренты во внесудебном порядке от ответчика не поступило.

Из объяснений представителя истца следует, что в связи с неисполнением ответчиком договора, между сторонами ДД.ММ.ГГГГ было заключено соглашение о расторжении договора ренты, удостоверено у нотариуса, о чем имеется отметка на договоре, однако, истец в силу состояния здоровья не мог зарегистрировать данное соглашение в Управлении Росреестра, ответчик в настоящее время отказывается регистрировать данное соглашение, до настоящего времени квартира находится в собственности ответчика.

Представитель ответчика возражал против расторжения договора, пояснил, что в связи с ухудшением материального положения в 2011 году, повышением суммы содержания и иждивения по договору в связи с изменением действующего законодательства, обязанностью содержать троих детей, выплачивать задолженность по исполнительному производству в Мещанском ФССП г.Москвы, не имел возможности надлежащим образом выполнять свои обязательства по договору ренты, в связи с чем, сторонами ДД.ММ.ГГГГ заключено соглашение о расторжении договора, которое не было

зарегистрировано в Управлении Росреестра по причине наложения ареста судебным приставом-исполнителем Мещанского ФССП по г.Москве.

Оценивая представленные доказательства, объяснения сторон суд приходит к выводу, что ответчик Крутов С.В. свои обязанности по договору пожизненной ренты не исполняет, уход за получателем ренты не осуществляет, питанием не обеспечивает, закупку продуктов, медикаментов, уборку и ремонт квартиры не производит, оплату коммунальных платежей, налогов не осуществляет. Получатель ренты Крутов В.В., ДД.ММ.ГГГГ г. рождения, нуждаясь в силу возраста постоянном постороннем уходе, заключая оспариваемый договор, рассчитывал получать со стороны плательщика ренты необходимую помощь и регулярный уход, что было отражено в условиях договора. Однако основные условия договора ответчиком не исполняются, что влечет для истца такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора. Доказательств обратного суду не представлено.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку сущность и основная цель договора пожизненного содержания с иждивением заключается в предоставлении получателю ренты средств к существованию, обеспечении питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, суд приходит к выводу о том, что нарушение ответчиком условий договора носит существенный характер.

При указанных обстоятельствах, суд, оценив представленные доказательства, считает, что исковые требования Крутова В.В. подлежат удовлетворению, договор ренты жилья на условиях пожизненного содержания с иждивением заключенный между сторонами ДД.ММ.ГГГГ подлежит расторжению, переданное по данному договору жилое помещение по адресу: г. Москва, <адрес>, подлежит возврату в собственность истца.

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

Р Е Ш И Л :

Расторгнуть договор ренты квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, <адрес>, на условиях пожизненного содержания с иждивением, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Крутовым С. В. и Крутовым В. В..

Признать за Крутовым В. В. право собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, <адрес>.

Право собственности подлежит регистрации в Управлении Росреестра по г. Москве.

Настоящее решение является основанием для погашения записи в Управлении Росреестра по г. Москве от ДД.ММ.ГГГГ № о регистрации договора ренты квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, <адрес>, на условиях пожизненного содержания с иждивением от ДД.ММ.ГГГГ между Крутовым С. В. и Крутовым В. В..

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Гагаринский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 18.12.13г.

Федеральный судья Т.В.Басихина