

Решение не вступило в законную силу

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 сентября 2013 года Тимирязевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Кашиной Е.В., при секретаре Зуевой А.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2758/13 по иску Сафроновой М.К. к Ярославцеву М.А. о расторжении договора пожизненной ренты, признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец Сафронова М.К. обратилась в суд с иском к ответчику Ярославцеву М.А. и просит расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением «...», заключенный между Сафроновой М.К. и Ярославцевым М.А., зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «...». Возвратить Сафроновой М.К. в собственность квартиру, расположенную по адресу: «...».

Мотивируя свои исковые требования тем, что «...», Сафронова М.К. - Получатель ренты и ее внук Ярославцев М.А. - Плательщик ренты заключили нотариально удостоверенный нотариусом города Москвы договор пожизненного содержания с иждивением (далее Договор) следующего содержания. Получатель ренты передает в собственность Плательщика ренты принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: «...» для обеспечения своего пожизненного содержания. Квартира состоит из одной жилой комнаты, имеет общую площадь «...», жилую площадь «...». В соответствии с п. 5 Договора стоимость всего объема содержания с

иждивением (питания, одежды, медицинского обслуживания, материального обеспечения, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в размере пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда в месяц, при этом стоимость питания и одежды определена Сторонами в сумме двух установленных законом минимальных размеров оплаты труда в месяц. «...» в управлении Федеральной регистрационной службы города Москвы произведена государственная регистрация Договора пожизненного содержания с иждивением и плательщику ренты Ярославцеву М.А. выдано свидетельство о государственной регистрации права на кв. «№» по адресу: «...». В соответствии с положениями п.7 Договора после государственной регистрации и перехода права собственности, Плательщик ренты Ярославцев М.А., получив бесплатно в собственность указанную квартиру, добровольно возложил на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по содержанию и ремонту квартиры, дома, придомовой территории. Несмотря на условия Договора, взятые на себя обязательства Ярославцев М.А. «...» по настоящее время (по состоянию на «...») злостно уклоняется от исполнения добровольно взятых на себя договорных обязательств по обеспечению пожизненного содержания Сафроновой М.К. С учетом действующего законодательства, фактических обстоятельств исполнения (неисполнения) договорных обязательств, Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит расторжению по следующим основаниям. Так, совокупная задолженность по стоимости всего объема содержания с иждивением, включая питание, приобретение одежды, медицинское обслуживание, материальное обеспечение, осуществление постоянного ухода и оказание необходимой помощи «...» составила «...» исходя из того, что Федеральным законом от 19 июня 2000 года № 82-ФЗ (в редакции Федерального закона от 20 апреля 2007 года № 54-ФЗ) минимальный размер оплаты труда составлял «...». Совокупная задолженность по стоимости всего объема содержания с иждивением в «...» составила «...», и в «...» также составила «...» исходя из того, что Федеральным законом от 19 июня 2000 года № 82-ФЗ (в редакции Федерального закона от 24 июня 2008 года № 91-ФЗ) минимальный размер оплаты труда составлял «...». Совокупная задолженность по стоимости всего объема содержания с иждивением в «...» составила «...», исходя из того, что Федеральным законом от 19 июня 2000 года № 82-ФЗ (в редакции Федерального закона от 24 июня 2008 года № 91-ФЗ) минимальный размер оплаты труда составлял «...». 1 июня 2011 года Федеральным законом № 106-ФЗ установлен минимальный размер оплаты труда - «...». В «...» совокупная задолженность по стоимости всего объема содержания с иждивением составила «...», исходя из того, что Федеральным законом от 19 июня 2000 года № 82-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 июня 2011 года № 106-ФЗ) минимальный размер оплаты труда составлял «...». В «...» совокупная задолженность по стоимости всего объема содержания с иждивением по состоянию на «...» составила «...», исходя из того, что Федеральным законом от 19 июня 2000 года № 82-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03 января 2012 года № 231-ФЗ) минимальный размер оплаты труда составляет «...» Ярославцев М.А., получив в собственность квартиру, переданную в обеспечение пожизненного содержания Сафроновой М.К., отказался исполнять принятые обязательства по уплате налогов на недвижимость, выделять денежные средства на текущее содержание квартиры и производить ремонт. Участия в облагораживании придомовой территории не принимал. Ярославцев М.А. никакой помощи Сафроновой М.К. не оказывал, состоянием здоровья не интересовался, лекарственными средствами не обеспечивал,

никакого материального обеспечения не осуществлял. Кроме этого, ответчик Ярославцев М.А. с «...» по настоящее время, по состоянию на «...», не произвел ни одного платежа за коммунальные услуги: не оплачивал использование воды, потребление электроэнергии, пользование городской телефонной связью. Размер задолженности по коммунальным платежам, при необходимости, может быть представлен в судебном заседании. Так, согласно ст. 601 ГК РФ получатель ренты - Сафронова М.К. в обеспечение своего пожизненного содержания, передала плательщику ренты - Ярославцеву М.А. принадлежащую ей на праве собственности квартиру, то есть добросовестно выполнила свои обязательства по Договору пожизненного содержания с иждивением. Однако ответчик Ярославцев М.А., в нарушение требований ст. 602 ГК РФ не выполнил взятых на себя обязательств по уходу за истицей Сафроновой М.К., обеспечением ее питанием, одеждой, оказанием помощи, приобретением необходимых лекарственных средств, по содержанию и ремонту квартиры, оплате коммунальных платежей. Таким образом, Ярославцев М.А., получив в собственность квартиру, умышленно не выполнил ни одного условия от всего объема содержания с иждивением, предусмотренных договором, причинив Сафроновой М.К. существенный материальный ущерб и моральный вред, полностью лишил истцу материального обеспечения, элементарного ухода и оказания помощи, внимания, теплоты и сердечности, так необходимых в соответствующем возрасте.

Представитель истца Сафроновой М.К. - Кметь Р.Б. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, просил их удовлетворить.

Ответчик Ярославцев М.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом. Суд, счел возможным с согласия представителя истца, рассмотреть данное дело в его отсутствие.

Представитель третьего лица ГУ ФРС по г. Москве, в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом.

Суд, выслушав представителя истца, допросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, полагает, что исковые требования Сафроновой М.К. подлежат удовлетворению.

На основании ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

В соответствии со 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). К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.

Согласно ст. 602 ГК РФ обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

В силу 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 допускаются.

Судом установлено, что Сафронова М.К. заключила «...» с ответчиком Ярославцевым М.А. договор ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым истец передала ответчику право собственности на квартиру по адресу: «...» под выплату пожизненной ренты с условием своего пожизненного содержания с иждивением,

которое должно осуществляться в натуре, а именно: предоставление вышеуказанной квартиры в пожизненное безвозмездное пользование; обеспечение потребностей получателя ренты в одежде, питании, лекарственных препаратах, уходе, оплате ритуальных услуг (п.п. 1, 6 договора). Согласно договору (п.5) стоимость всего объема содержания с иждивением (питания, одежды, медицинского обслуживания, материального обеспечения, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в размере пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда в месяц, при этом стоимость питания и одежды определена сторонами в сумме двух установленных законом минимальных размеров оплаты труда в месяц.

Истец предлагала ответчику расторгнуть договор ренты в добровольном порядке путем направления письменного предложения, и дать ответ в течение 30 дней. Указанное предложение было направлено истцом «...», по месту его регистрации. Ответа на предложение до сих пор не поступило.

Судом были допрошены свидетели, которые показали:

- «ФИО1», племянница Сафроновой М.К., которая показала, что

Ей известно о договоре пожизненного содержания с иждивением заключенным между тетей и сыном. Она («ФИО1») сама оформляла ренту на сына, это было несколько лет назад, сын обязательства по договору ренты не выполняет, платежи неоплачивает, продукты не покупает. В настоящее время сын без работы, фактически он не может ничем помочь. Сын пока проживает с ней («ФИО1»), но он прописан в другой квартире. Я получаю пенсию, работаю. Раньше Сафроновой М.К. помогала «...» – ее («ФИО1») дочь, но сейчас она не может осуществлять уход, у нее двое маленьких детей, а сын не работает. Ответчик ничего никогда по договору ренты не платил. Коммунальные платежи оплачивает дочь. Он не работает, говорит, что плохо себя чувствует, о рассматриваемом деле сын знает. Обязанности по договору он не исполняет, он не может содержать и исполнять договор. «...» Сафроновой М.К. никак не помогал, лекарства не покупал, по хозяйству не помогал. Он очень доверчивый, люди этим пользуются. Он уже пытался взять кредит под спорную квартиру.

- «ФИО2», сестра ответчика и внучка истца, пояснила, что знает, по поводу чего вызвали в суд. Квартплату Ярославцев М.А. не оплачивал никогда, ни электричество, ни телефон. Бабушку он тоже никогда не содержал, не оплачивал ни продукты, ни одежду, ни обувь, так как он не работает. Его содержит мама, а бабушка сама всегда платила за коммунальные услуги, сама себя содержала. Он набрал долгов, кредитов в трех банках, у друзей долгов, которые теперь тянут деньги с мамы. Они боятся, что квартира уйдет за долги, если ему достанется, поэтому хотят расторгнуть данную сделку. Сначала обещал, что будет платить, потом, с момента первого иска, он перестал даже брать трубку. Он не работает и не пытается встать на биржу труда. То он документы теряет, то не подходит на работу.

У суда нет оснований не доверять показаниям данных свидетелей т.к. судом не добыто, а сторонами не представлено доказательств их прямой или косвенной заинтересованности в исходе данного дела, кроме того их показания не противоречат иным собранным по данному делу доказательствам.

На основании вышеизложенного суд, полагает, что исковые требования Сафроновой М.К., подлежат удовлетворению, поскольку судом установлено, что Ярославцев М.А. после заключения договора с Сафроновой М.К. свои обязательства по договору не исполнял, уход за ней не осуществлял, в связи с чем, истица самостоятельно производила покупки продуктов в магазине, приобретала лекарства, осуществляла уборку квартиры. При этом, при заключении оспариваемого договора она прежде всего рассчитывала на то, что Ярославцев М.А. будет осуществлять за ней уход, в том числе, оказывать помощь в приобретении продуктов и лекарств, одежды, но ответчик не исполнял этих условий договора.

Указанные доводы истицы нашли свое подтверждение в ходе рассмотрения дела.

Таким образом, Сафронова М.К. в силу возраста и состояния здоровья нуждалась в момент заключения договора и нуждается в определенном уходе, объем которого указан в оспариваемом договоре в частности, в обеспечении продуктами, лекарствами, одеждой.

Между тем, Ярославцев М.А. в нарушение требований ст. 56 ГК РФ не представил суду доказательств того, что он согласно условиям договора обеспечивал Сафронову М.К. надлежащим уходом в объеме, установленном договором.

В силу ч. 2 ст. 450 ГК РФ существенным признается такое нарушение договора, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что вправе рассчитывать при заключении договора.

Поскольку Ярославцев М.А. существенно нарушил условия договора, в результате чего Сафронова М.К. в значительной степени лишилась того, на что рассчитывала при заключении данного договора, суд приходит к выводу о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного сторонами «...».

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. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Исходя из того, что оспариваемый договор подлежит расторжению, суд приходит к выводу о возврате спорной квартиры в собственность Сафроновой М.К.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Сафроновой М.К. к Ярославцеву М.А. о расторжении договора пожизненной ренты, признании права собственности – удовлетворить.

Расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением «...», заключенный между Сафроновой М.К. и Ярославцевым М.А. на квартиру по адресу: «...», удостоверенный нотариусом г. Москвы «ФИОЗ» и зарегистрированный в реестре за «№».

Возвратить квартиру, расположенную по адресу: «...», в собственность Сафроновой М.К. и погасить запись о праве собственности Ярославцева М.А. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Тимирязевский районный суд г. Москвы.

Судья: