**РЕШЕНИЕ**

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 августа 2018 года
Щелковский городской суд в составе:
Председательствующего судьи А.Э.В.,
при секретаре судебного заседания А.А.Н.,
с участие **адвоката истца Гостевой С.Н.**

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.О.Р к К.Ю.К. о расторжении договорапожизненного содержания с иждивением,

**Установил:**

К.О.Р. обратился в Щелковский городской суд Московской области с иском к К.Ю.К. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением. В обоснование своих требований ссылается на то, что 14 октября 1999 года между сторонами был заключен договор передачи квартиры в собственность с правом пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом <адрес> Жданкиной ФИО13. По договору истец передал с собственность ответчика недвижимое имущество 1/5 доли жилого дома и земельный участок площадью 615 м2, с кадастровым номером №, находящиеся по адресу: <адрес>, а ответчик обязался осуществлять в отношении него пожизненное содержание с иждивением.

Переход права собственности на долю жилого дома и земельный участок от истца к ответчику был зарегистрирован в Московской областной регистрационной палате 19.11.1999 года. В настоящее время титульным собственником данного имущества является ответчик, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 19.11.1999 года, №, Свидетельством о государственной регистрации права от 10.09.2001 №, Свидетельством о государственной регистрации права от 10.09.2001 года №.

В соответствии с п.1 Договора недвижимое имущество было передано ответчику безвозмездно, инвентаризационная оценка доли жилого дома на момент его передачи, согласно п.3 Договора составляет 10969 руб.80 копеек, нормативная стоимость земельного участка составляет 24600 рублей.

В соответствии с п.5 Договора ответчик обязался пожизненно полностью содержать истца, обеспечивая ее питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранить за ней право бесплатного пожизненного пользования указанной долей жилого дома и земельным участком.

В соответствии с п.6 договора стоимость ежемесячного материального обеспечения определена сторонами в размере не менее двух установленных законом минимальных заработных плат.

Согласно положениям ст.602 ГК РФ - 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.

Истец полагает, что имеются основания для расторжения договора , так как ответчик с ноября 2012 года, то есть более трех лет подряд не осуществляет содержание истца, предусмотренное договором , не принимает мер к обеспечению истца питанием, одеждой, уходом, и не производя каких-либо платежей в адрес истца, отсутствие содержания ответчик при устных обращениях к нему объясняет своим сложным финансовым положением в связи с наличием кредитных обязательств перед третьими лицами.

В соответствии с ч.2 ст. 601 УК РФ к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте , если иное не предусмотрено правилами параграфа 4 главы 33 ГК РФ «Пожизненное содержание с иждивением».

Согласно ст.598 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты , пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца. При этом, в силу ст.588 ГК РФ за просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 395 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен договором ренты .

На протяжении всего указанного периода ответчик также не уплачивал истцу каких-либо процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму задолженности по содержанию истца.

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 .

Кроме того, истцу стало известно, что в 2015 году произошел пожар, в результате которого серьезно пострадал жилой дом, доля в котором являлась предметом договора пожизненного содержания с иждивением между истцом и ответчиком.

В соответствии с п.1 ст.587 ГК РФ истец имеет право залога в отношении переданного недвижимого имущества, в обеспечение обязательства ответчика по выплате рентных платежей, в данном случае имеет место существенное ухудшение условий обеспечения обязательств ответчиком.

В соответствии с п.3 ст.587 ГК РФ в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Таким образом, ответчик не исполняет свои обязательства по договору пожизненного содержания с иждивением, что причиняет истцу существенный вред, так как в течении 3 лет истец вынужден в полной мере самостоятельно нести расходы, связанные с собственным материальным обеспечением, а жилой дом, переданный по договору ренты , существенно пострадал от пожара, то есть имеет место ухудшение условий обеспечения обязательств ответчика по договору , поэтому эти обстоятельства дают основания истцу право требовать расторжения договора и возврата переданного недвижимого имущества.

В соответствии с п.2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором , а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Ответчик существенно нарушает договор , истец 11.12.2017 года направил в адрес ответчика претензию о расторжении договора , что подтверждается квитанцией об отправке заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения. В претензии предусмотрен семидневный срок для ответа на нее. В установленный срок ответ на претензию получен не был.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен и расторгнут по решению суда 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 .

Истец освобожден от уплаты государственной пошлины как инвалид второй группы согласно п.п.2 п.2 ст. 333.36 НК РФ, что подтверждается Справкой серии № №. При этом инвентарная оценка переданного по договору ренты имущества-менее одного миллиона рублей.

В судебное заседании истец К.О.Р. не явилась, извещена о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, ее представитель **адвокат Гостева С.Н.** исковые требования поддержала в полном объеме, просила удовлетворить по указанным основаниям.

В судебное заседание ответчик К.Ю.К. не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, представил заявление, в котором просил суд рассмотреть дело в его отсутствие, принять возражение на иск, которым он исковые требования не признает в связи с невозможностью выплаты ренты истцу из-за финансовых затруднений, в связи с кредитными обязательствами, просит в иске отказать.

Представители третьих лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и нотариуса в судебное заседание, будучи извещены надлежащим образом, не явились, просили рассмотреть дело в их отсутствии.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии п.2 ст.1 ГК РФ, граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и определении любых, не противоречащих законодательству условий договора .В соответствии со ст.309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требования закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст.310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п.2 ст.452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором , а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В соответствии со ст.583 ГК РФ 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. 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 соответствии со ст.587 ГК РФ при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Существенным условием договора , предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (статья 329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора .

В соответствии ст.598 ГК РФ, если иное не редусмотрено договором пожизненной ренты , пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца. При этом, в силу ст.588 ГК РФ за просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 395 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен договором ренты .

Судом установлено, что 14 октября 1999 года между сторонами ключен договор передачи квартиры в собственность с правом пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом г. Щелково Жданкиной ФИО17. По договору истец передал с собственность ответчика недвижимое имущество 1/5 доли жилого дома и земельный участок площадью 615 м2, с кадастровым номером №, находящиеся по адресу: <адрес>, а ответчик обязался осуществлять в отношении нее пожизненное содержание с иждивением.

Согласно п.1 Договора между сторонами недвижимое имущество было передано ответчику безвозмездно, инвентаризационная оценка доли жилого дома на момент его передачи, согласно п.3 Договора составляет 10969 рублей 80 копеек, нормативная стоимость земельного участка составляет 24600 рублей.

Пунктом 5 Договора ответчик обязался пожизненно полностью содержать истца, обеспечивая ее питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранить за ней право бесплатного пожизненного пользования указанной долей жилого дома и земельным участком.

Пунктом 6 договора стоимость ежемесячного материального обеспечения истца определена сторонами в размере не менее двух установленных законом минимальных заработных плат.

Истец, взятые на себя обязательства по договору выполнила, передала в собственность ответчика недвижимое имущество, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права собственности за ответчиком на недвижимое имущество, ответчик же взятые на себя обязательства по уходу и содержанию истицы не выполняет на протяжении трех последних лет, что сам признал в возражении на иск, ссылаясь на наличие кредитных обязательств перед третьими лицами. Однако, указанное обстоятельство не является основанием для прекращения исполнения условий договора по содержанию и уходу за истицей, тем более, учитывая ее возраст и состояние здоровья как инвалида 2 группы.

В соответствии со ст.450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен и расторгнут по решению суда 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 .

Исследовав представленные доказательства, суд считает обоснованными доводы истца о существенном нарушении договора ответчиком, что подтверждается тем, что на протяжении последних трех лет ответчик не произвел ни одной выплаты по условиям договора , и на протяжении длительного времени распоряжается недвижимым имуществом истца, и это нарушение влечет для истца такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора , то есть получать надлежащее содержание, уход, лечение, питание и достойное проживание.

Более того, ответчик признал факт того, что имущество, переданное ему в собственность по договору , претерпело ухудшение в результате пожара.

При таких обстоятельствах, доводы истца о том, что договор пожизненного содержания с иждивением от 14 октября 1999 года, подлежит расторжению , суд находит обоснованными, а требования подлежащими удовлетворению, поскольку ответчиком не представлено доказательств исполнения надлежащим образом взятых на себя обязательств по договору .

В то же время, суд считает, что требования истицы о признании за ней права собственности на недвижимое имущество в виде 1/5 доли жилого дома и земельный участок площадью 615 м2, с кадастровым номером №, находящиеся по адресу: <адрес>, излишне заявленным и подлежащим отклонению, поскольку в соответствии с п.2 ст.605 ГК РМ 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 .

Решение суда, вступившее в законную силу, является основанием для внесения изменений в сведения о правообладателях спорного жилого помещения.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд,

Решил:

Иск К.О.Р. - удовлетворить.

Расторгнуть договор передачи недвижимого имущества в виде 1/5 доли жилого дома и земельный участок площадью 615 м2, с кадастровым номером №, находящиеся по адресу: <адрес> собственность с правом пожизненного содержания с иждивением, заключенный между К.О.Р. и К.Ю.К. ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенный нотариусом г. Щелково Жданкиной ФИО21., зарегистрированный в Московской областной регистрационной палате 17 ноября 1999 года.

Недвижимое имущество в виде 1/5 доли жилого дома и земельный участок площадью 615 м2, с кадастровым номером №, находящиеся по адресу: <адрес> возвратить в собственность Крюковой ФИО22.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляции в Московский областной суд через Щелковский городской суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы.