

**Апелляционное определение от 11 июня 2013 г.**[Забайкальский краевой суд \(Забайкальский край\)](#) - Гражданское

Суть спора: Прочие иски

Председательствующий по делу Дело № 33-1953-2013

судья Гайгул Е.А.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Забайкальского краевого суда в составе:

председательствующего Ревенко Т.М.,

судей Михеева С.Н., Смолякова П.Н.,

при секретаре Некрасовой Ю.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Чите 11 июня 2013 года гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Регион-1» к Кондауровой О.С., К. о расторжении договора дарения квартиры, договора купли-продажи квартиры, возвращении сторон в первоначальное положение и признании права собственности на квартиру,

по апелляционной жалобе представителя ООО «Регион-1» Швецова В.В.,

на [решение](#) Железнодорожного районного суда города Читы от 28 марта 2013 года, которым постановлено в удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Регион-1» к Кондауровой О.С., К. о расторжении договора дарения квартиры от <Дата>, расторжении договора купли-продажи квартиры от <Дата>, возвращении сторон договора в первоначальное положение, признании права собственности ООО «Регион-1» на квартиру № в доме № по <адрес> отказать.

Заслушав доклад судьи краевого суда Ревенко Т.М., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

ООО «Регион-1» обратилось в суд с иском, ссылаясь на то, что <Дата> **Кондаурова** О.С. была принята на работу в общество на должность <данные изъяты>. Согласно п. <данные изъяты> дополнительного соглашения от <Дата> к трудовому договору работодатель оплачивает ей заработную плату за период с <Дата> по <Дата> путем передачи в собственность однокомнатной квартиры по адресу: <адрес>, стоимостью <данные изъяты>. Договор купли-продажи квартиры оформлен на имя Кондауровой О.С. и ее несовершеннолетней дочери К. по <данные изъяты> доли в праве собственности. Впоследствии работодатель дал согласие Кондауровой О.С. на отчуждение принадлежащей ей <данные изъяты> доли в праве собственности на жилое помещение в пользу несовершеннолетней дочери по договору дарения. В связи с ненадлежащим исполнением обязательств по оплате стоимости квартиры, истец просил суд расторгнуть договор дарения, заключенный <Дата> между Кондауровой О.С. и К., расторгнуть договор купли-продажи квартиры от <Дата>, заключенный между ООО «Регион-1» и ответчиками, вернув стороны в первоначальное положение, признать право собственности ООО «Регион-1» на вышеуказанную квартиру (л.д. 5).

К участию в деле в качестве соотчетчика привлечена **Кондаурова** А.Г., в качестве третьего лица – комитет образования администрации городского округа «Город Чита» (л.д. 40, 80-81).

Судом постановлено указанное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель ООО «Регион-1» Швецов В.В. просит решение отменить, иски удовлетворить, ссылаясь на существенное нарушение покупателем условий договора купли-продажи квартиры, что дает продавцу право на основании ст. ст. [450](#), [451 ГК РФ](#) требовать его расторжения в судебном порядке. Однако указанное обстоятельство судом не принято во внимание. Полагает, что вопрос ничтожности заключенного соглашения о расторжении договора, отсутствие согласия на расторжение договора дарения со стороны органа опеки и попечительства не имеют решающего значения для разрешения настоящего спора. Судом необоснованно отвергнут довод истца о злоупотреблении правом со стороны покупателя квартиры. Кроме того, выражает несогласие с выводом суда об отсутствии нарушений прав продавца, поскольку он опровергается фактическими обстоятельствами дела и собранными доказательствами. Все действия со стороны ответчиков свидетельствуют об отсутствии намерения добровольно исполнять обязательства по договору, что влечет дальнейшее нарушение прав продавца (л.д. 219-221).

В судебное заседание суда апелляционной инстанции ответчик **Кондаурова О.С.**, также являющаяся законным представителем несовершеннолетней Кондауровой А.Г., не явилась, о слушании дела извещена надлежащим образом, о причинах неявки не сообщила, в связи с чем судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в её отсутствие на основании ст. [167 ГПК РФ](#).

Проверив материалы дела, заслушав представителя истца ООО «Регион-1» Швецова В.В., полагавшего решение суда подлежащим отмене, представителя третьего лица комитета образования администрации городского округа «Город Чита» Алексеева Е.С., полагавшего решение суда законным и обоснованным, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что по договору купли-продажи квартиры от <Дата> ООО «Регион-1» продало, а **Кондаурова О.С.**, К. приобрели в равнодолевую собственность квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. Стоимость квартиры определена сторонами в размере <данные изъять>. Расчет между сторонами должен быть произведен в следующие сроки: <данные изъять> – в срок с момента подписания договора и до <Дата>, оставшаяся сумма в размере <данные изъять> должна быть уплачена в период с <Дата> до <Дата> (л.д. 11).

<Дата> **Кондаурова О.С.** с письменного согласия залогодержателя ООО «Регион-1» подарила принадлежащую ей <данные изъять> долю в праве собственности на указанную квартиру К. (л.д. 14,16).

Указанные договоры, переход права собственности и ипотека в силу закона были в установленном порядке зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиками своих обязательств по оплате стоимости квартиры, истец обратился в суд с настоящим иском.

В ходе рассмотрения дела **Кондаурова О.С.** иск не признала.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что правовые основания для расторжения указанных договоров отсутствуют.

С данным выводом судебная коллегия полагает возможным согласиться.

Согласно ст. [450 ГК РФ](#) по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной или в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В силу положений п. 3 ст. [451 ГК РФ](#) существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Как следует из абз. 2 п. 1 ст. [451 ГК РФ](#) изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Таким образом, исходя из указанных правовых норм, требование о расторжении договора может быть заявлено стороной договора при наличии существенного нарушения договора другой стороной.

В данном случае договор дарения от <Дата>, совершенный между Кондауровой О.С. и К., является безвозмездной сделкой, исполненной сторонами в полном объеме. При этом истец не является стороной в сделке дарения, в связи с чем ему не принадлежит право требования расторжения указанного договора.

Кроме того, расторжение договора купли-продажи квартиры по мотиву невнесения оплаты, не относится к числу тех обстоятельств, возникновение которых нельзя было разумно предвидеть. Вступая в договорные отношения, истец не мог исключать вероятность наступления данного события.

Невнесение покупателем оплаты свидетельствует о нарушении им условий договора, но не является доказательством существенного изменения обстоятельств.

Довод жалобы о наличии злоупотребления правом в действиях Кондауровой О.С. подлежит отклонению. В данном случае стороны, вступая в договорные отношения, на основании ст. [421 ГК РФ](#) были свободны в заключении договора и в формировании его условий. Поэтому правомерные действия покупателя при заключении договора не могут носить признаков злоупотребления правом.

С учетом изложенного, суд полно и правильно определил юридически значимые обстоятельства дела, дал им надлежащую правовую оценку и пришел к правильным выводам. Оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь ст. [328 ГПК РФ](#), судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Железнодорожного районного суда города Читы от 28 марта 2013 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу Швецова В.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Копия верна. Судья Т.М.Ревенко

Суд:

Забайкальский краевой суд (Забайкальский край) [\(подробнее\)](#)

Истцы:

ООО "Регион-1" [\(подробнее\)](#)

Ответчики:

Кондауровы О.А. [\(подробнее\)](#)

Судьи дела:

Ревенко Тимур Михайлович (судья) [\(подробнее\)](#)