

В _____ районный суд г. Москвы,
адрес: _____

Истец 1: _____,
адрес: _____

Истец 2: _____ (несовершеннолетний),
адрес: _____

Законный представитель: _____,
адрес: _____

Ответчик: _____,
адрес: _____

Третьи лица:

1. _____,
адрес: _____
тел. _____

2. **Управление службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по г. Москве,**
адрес: 115191, РФ, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 15

3. **ДЖП и ЖФ г. Москвы,**
адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., 1/12

Цена иска: 2 737 080 руб. 31 коп.

Государственная пошлина: 22 285 руб. 40 коп.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании договора купли-продажи частично недействительным, взыскании неосновательного обогащения, признании права собственности на имущество

«29» августа 2006 года между гр. _____ (ответчик / продавец) и гр. _____ (истец 1 / покупатель 1), гр. _____ (несовершеннолетний) (истец 2 / покупатель 2) был заключен Договора купли-продажи квартиры, общей площадью 56 кв.м., расположенной по адресу: Россия, город Москва, _____, согласно которому продавец _____ продала, а покупатели _____ и _____ купили в равнодолевую собственность (по ½ доли каждому) указанную квартиру (*Приложение 4*).

Данный Договор, а также право собственности _____ и _____ были зарегистрирован в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве 11.09.2006г. (*Приложения 6, 7*).

_____ (в прошлом _____) являлась собственником спорной квартиры согласно Договору купли-продажи квартиры от 17.06.1993г., заключенному с _____ и м (*Приложение 8*). Последние, в свою очередь, являлись собственниками спорной квартиры согласно Договору передачи № _____ от 26.03.1993г.

При заключении спорного Договора _____, действующая за себя и как законный представитель своего несовершеннолетнего сына _____ считала,

что законно приобретает спорную квартиру в свою с сыном собственность. _____ предоставила покупателям документы, подтверждающие ее право собственности на указанную квартиру и отсутствие каких-либо зарегистрированных лиц по месту жительства по адресу квартиры, также ответчик заверила покупателей о чистоте сделки, об отсутствии притязаний на квартиру со стороны третьих лиц.

Все это время с момента покупки квартиры _____ и ее несовершеннолетний сын _____ проживали в указанной квартире, содержали ее, осуществляли коммунальные и налоговые платежи.

Осенью 2011г. _____ обратился в суд с иском к _____, _____ и _____ о признании договора купли-продажи квартиры (спорной квартиры) частично недействительным, аргументировав свой иск тем, что согласно Заочному решению Люблинского районного суда ЮВАО г. Москвы от _____ г. (*Приложение 9*) был признан частично недействительным договор передачи № _____ от 26.05.1993г., свидетельство о собственности на жилище № _____ от 01.06.1993г., договор купли-продажи квартиры _____ в доме _____, заключенный 17.06.1993г. между _____, _____ и _____, было признано право собственности на 1/3 доли квартиры _____ в доме _____ за _____ и право собственности на 2/3 доли квартиры № _____ доме _____ за _____. Таким образом, согласно указанному заочному решению суда _____ является собственником 1/3 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: Россия, город Москва, _____.

Однако зарегистрировать свое право собственности в установленном законом порядке _____ не успел, т.к. 16.12.2002г. был арестован, а впоследствии осужден к лишению свободы сроком на год. Затем _____ также не смог зарегистрировать свое право собственности в законном порядке, т.к. вновь был арестован и осужден к лишению свободы на 7 лет. Освободившись в 2010г. _____ обратился в Управление службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве с заявлением о регистрации своего права собственности, однако ему было отказано, поскольку право собственности на спорную квартиру зарегистрировано за иными лицами. После этого _____ осенью 2011г. обратился в суд. В удовлетворении данного иска решением _____ районного суда 26.03.2012г. истцу _____ было отказано.

Таким образом, _____ узнала о нарушении своего права и права сына, о притязании на спорную квартиру со стороны третьего лица лишь осенью 2011г., а именно после 06.12.2011г., когда получила повестку о назначении судебного заседания на 27.12.2011г.

На основании вышеизложенного следует, что на момент заключения спорного договора, 1/3 доля в квартире (Россия, город Москва, _____) принадлежала _____, и _____ не могла продать квартиру полностью, т.к. не имела никаких прав и оснований для этого.

Также существенным является факт того, что _____ знала о притязании _____ на долю в спорной квартире. В Архиве _____ районного суда находятся материалы дела № _____, где имеется Заявление

об отмене заочного решения от 27.03.2006г. (*Приложение 10*), написанное собственноручно и подписанное лично _____. Также в материалах дела присутствуют расписки об извещении _____ о назначении судебных заседаний (на 12.05.2006г. и на 06.06.2006г.) (*Приложение 11*). Также осведомленность _____ о правах _____ подтверждается текстом Постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 18.10.2011г. (*Приложение 12*), где сотрудником полиции отдела МВД РФ по району _____ установлено, что еще в 2002г. _____ обратился к _____ с притязанием на свою долю в квартире, однако сожитель _____ предложил _____ в качестве компенсации _____, на что последний ответил отказом.

Таким образом, ответчик знала о притязании, о праве на 1/3 долю в квартире третьего лица и все равно продала квартиру полностью и получила денежные средства за всю квартиру от _____

Сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом либо независимо от такого признания. Ст. 167 ГК РФ: недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. Ст. 180 ГК РФ: недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

На основании указанного считаем, что **Договор купли-продажи** квартиры от 29.08.2006г., заключенный между _____ и _____ **недействителен в части купли-продажи 1/3 доли в праве собственности на квартиру**, т.к. данная доля принадлежит _____ и _____ не имела никаких прав и оснований распорядится, продать эту долю, а значит, и не имела законных оснований получить денежные средства за продажу всей квартиры.

Ст. 1102 ГК РФ: лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). Ст. 1103 ГК РФ: поскольку иное не установлено ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ «Обязательства вследствие неосновательного Обогащения», подлежат применению также к требованиям:

- 1) о возврате исполненного по недействительной сделке;
- 2) об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения;
- 3) одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством;
- 4) о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

Стоимость всей квартиры по спорному договору составила 4 014 405 рублей. Данная сумма была выплачена ответчиками истцу полностью, обязательства покупателей по договору были исполнены ими в полном объеме (*Приложение 5*).

Согласно Отчету № _____ об оценке рыночной стоимости объекта от 09.04.2012г. (Приложение 13) – стоимость доли в размере 2/3 в праве собственности на квартиру (Россия, город Москва, _____), принадлежащей _____ и _____ по состоянию на момент заключения договора (29.08.2006г.) составила 2 129 000 руб. 00 коп.

Таким образом, _____ **неосновательно получила денежные средства в размере 1 885 405 руб. 00 коп.**

Ст. 1107 ГК РФ: На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств. Ст. 395 ГК РФ: за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

Поэтому, ответчик _____ также **должна уплатить проценты на сумму неосновательно полученных денежных средств**, а именно 847 175 руб. 31 коп. (Приложение 2).

Ст. 30 ГПК РФ: иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Одним из исковых требований истцов является – признание права собственности на недвижимое имущество. Таким образом, подсудность в данном случае регулируется правилами ст. 30 ГПК РФ (исключительная подсудность).

В связи с вышеизложенным и на основании положений ГК РФ и ГПК РФ,

ПРОШУ:

- 1. Признать Договор** от 29.08.2006 года купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Россия, город Москва, _____, заключенный между _____ и _____, _____, **недействительным в части купли-продажи 1/3 доли в праве собственности на указанную квартиру, принадлежащей _____.**
- 2. Взыскать с _____ в пользу _____ и _____ сумму неосновательного обогащения** в размере 1 885 405 (один миллион восемьсот восемьдесят пять тысяч четыреста пять) рублей 00 коп.
- 3. Взыскать с _____ в пользу _____ и _____ проценты за пользование чужими денежными**

средствами вследствие неосновательного получения в размере 847 175 (восемьсот сорок семь тысяч сто семьдесят пять) рублей 31 коп.

4. Признать за _____ и _____ право собственности на 2/3 доли в праве собственности (по 1/3 доли каждому) на квартиру, расположенную по адресу: Россия, город Москва, _____.
5. Взыскать с _____ в пользу _____ стоимость расходов по проведению оценки объекта в размере 4 500 (четыре тысячи пятьсот) рублей 00 коп.
6. Взыскать с _____ в пользу _____ и _____ стоимость расходов по оплате государственной пошлины в размере 22 285 (двадцать две тысячи двести восемьдесят пять) рублей 40 коп.

Приложение:

1. Копии искового заявления для ответчика и третьих лиц на 5 л. – 4 экз.;
2. Расчет исковых требований на 1 л. – 5 экз.;
3. Квитанция об оплате государственной пошлины на 1 л. – 1 экз.;
4. Копия Договора купли-продажи от 29.08.2006г. на 2 л. – 5 экз.;
5. Копия Акта передачи имущества от 22.09.2006г. на 1 л. – 5 экз.;
6. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия _____ от 11.09.2006 на 1 л. – 5 экз.;
7. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия _____ от 11.09.2006 на 1 л. – 5 экз.;
8. Копия дубликата Договора купли-продажи от 17.06.1993г. на 1 л. – 5 экз.;
9. Копия Заочного решения суда от 04.12.2002г. на 1л. – 5 экз.;
10. Копия заявления об отмене заочного решения от 27.03.2006г. на 2 л. – 5 экз.;
11. Копии судебных расписок на 1 л. – 5 экз.;
12. Копия Постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 18.10.2011г. на 3 л. – 5 экз.;
13. Копия Отчета об оценке рыночной стоимости объекта № _____ от 09.04.2012г. на 34 л. – 5 экз.;
14. Копия Договора на оказание услуг № _____ от 04.04.2012г., копия Акта № _____ сдачи-приемки оказанных услуг, копия платежного поручения от 05.04.2012г. на 3 л. – 5 экз.;
15. Копия доверенности на представителей на 1 л. – 5 экз.

Представитель истца 1 по доверенности – _____

Законный представитель истца 2 - _____

«03» мая 2012 г.