

В Дорогомиловский районный суд г.Москвы
121165, г. Москва ул. Студенческая, д.36

Истец: Ф.А.Л.
адрес: г. Москва, пр. Петровско-
Разумовский, д. 15

Представитель Истца:
Хоруженко А.С.
Юридическое бюро «Moscow legal»
г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15
<http://msk-legal.ru>
тел: 8(495)664-55-96

Ответчики: У.В.В.
место жительства неизвестно

Щ.А.А.
г. Москва, ул.8-ого Марта

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки

На основании договора купли-продажи квартиры от 16.02.2012 г. Истец являлась собственником квартиры по адресу: г. Москва, Кутузовский проспект, дом 43. На основании запроса от 27.09.2012 г. Истец получила Выписку из ЕГРП от 28.09.2012 г., из которой узнала, что собственником квартиры является У.В.

Согласно выписке право собственности к У.В. перешло на основании договора купли-продажи зарегистрированного 20.09.2012 г. Вместе с тем Истец не заключала с У.В. договор купли-продажи квартиры, не выдавала ему, либо кому-либо еще соответствующих доверенностей, денежных средств по сделке по отчуждению квартиры не получала. На основании Выписки из ЕГРП от 02.11.2012 г. Истцу стало известно, что У.В. продал квартиру Щ.А.А. по договору, зарегистрированному от 12.10.2012 г.

Поскольку Истец не давала доверенности У.В. на отчуждение спорной квартиры, то договор купли-продажи квартиры от 20.09.2012 г. является ничтожным, все последующие сделки, а именно договор купли продажи от 12.10.2012 г., заключенный между У.В. и Щ.А.А. является также ничтожным.

Согласно п. 1 ст. 166, п. 1ст. 167 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Истец квартиру, собственником которой она являлась, не продавала, денежных средств от ее продажи не получала, доверенность на ее продажу (распоряжение) не выдавала, квартира выбыла из ее собственности помимо ее воли.

В силу статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом. В соответствии со ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него

нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. Согласно ст. 168 Гражданского Кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иные последствия нарушения.

Согласно 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. В рассматриваемом споре необходимо применить двустороннюю реституцию - возврат сторонам всего полученного по сделке друг другу.

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ, недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302 ГК РФ) на праве собственности с момента государственной регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Таким образом, добросовестность приобретателя не может быть самостоятельным основанием иска о праве собственности, а может быть предметом доказывания по искам об истребовании из чужого незаконного владения имущества, приобретенного ответчиком у лица, не имевшего права его отчуждать, по какой-либо возмездной сделке. В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от Дата обезличена г. N10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

Щ.А.А. не является добросовестным приобретателем спорной квартиры, так как крайне малый срок между покупкой спорной квартирой У.В. и последующей продажей Щ.А.А., а также тот факт, что в настоящее время квартира находится в пользовании и владении Истца, Щ.А.А. до настоящего времени не въехал в спорную квартиру, дают основания усомниться в правомочиях продавца на отчуждение данной квартиры.

На основании ст. 30 ГПК РФ исковое заявление подается в суд по месту нахождения недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ,

ПРОШУ СУД:

1. Признать недействительной (ничтожной) доверенность, выданную от имени Ф.А.Л. на право отчуждения квартиры.
2. Признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи квартиры 20.09.2012 г.
3. Признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи квартиры 12.10..2012 г., заключенный между У.В. и Щ.А.А.
4. Применить последствия недействительности ничтожных сделок: признать недействительной запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности на квартиру по адресу: г. Москва, Кутузовский проспект, дом 43 за Щ.А.А.
5. О дате и времени судебного заседания прошу уведомлять в адрес юридического бюро «Moscow legal», г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15, <http://msk-legal.ru>

Приложения:

- 1.копия искового заявления (4 экз.);
- 2.копия договора купли-продажи от 16.02.2012 г. (4 экз.);
- 3.копия свидетельства о праве собственности Ф.А.Л. (4 экз.);
- 4.копия акта приема-передачи квартиры от 05.03.2012 г. (4 экз.);
- 5.копия выписки из домовой книги (4 экз.);
- 6.копия выписки из ЕГРП на У.В.(4 экз.);
- 7.копия выписки из ЕГРП от 02.11.2012 г. на Щ.А.А. (4 экз.);
- 8.заявление об обеспечительных мерах (1 экз.);
- 9.копия доверенности на представителя (1 экз.);
10. квитанция об оплате госпошлины
11. выписка из ЕГРЮЛ (7 стр.) (<http://msk-legal.ru>)

Представитель Истца
по доверенности
14.11.2012 г.

_____/Хоруженко А.С./