В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд

Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О.)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Представитель истца: \_\_\_\_\_(Ф.И.О.)\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О.)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Цена иска: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

Госпошлина: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

Исковое заявление

о расторжении договора купли-продажи жилого помещения

Между Истцом и Ответчиком заключен договор купли-продажи жилого помещения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ (далее - Договор). По Договору Истец (продавец) передал в собственность Ответчика (покупателя) квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_(далее - Квартира). Квартира принадлежала Истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о праве собственности/выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_, выданной "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г./другими документами.

Договор был зарегистрирован в Управлении Росреестра г. \_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г. за N \_\_\_\_\_. В настоящее время титульным собственником Квартиры является Ответчик, что подтверждается свидетельством о праве собственности/выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_, выданной "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г./другими документами.

Акт приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, содержащий указание на то, что Ответчик оплатил стоимость Квартиры, в действительности не является подтверждением оплаты. Об этом свидетельствует наличие в акте приема-передачи Квартиры ошибки \_\_\_\_\_, которую Истец не мог бы допустить, если бы он действительно подписал акт/факт отсутствия в регистрационном деле Росреестра акта приема-передачи Квартиры, аналогичного акту, представленному в суд/отсутствие в судебном деле копии акта, заверенной судом первой инстанции/медицинская справка от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, подтверждающая неспособность Истца самостоятельно прочитать и подписать акт/другие документы. Истец не получал от Ответчика денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, которые Ответчик обязан был уплатить за приобретенную Квартиру в соответствии с п. \_\_\_\_\_ Договора.

В Договоре не согласовано условие о сроке оплаты стоимости Квартиры, Ответчик обещал осуществить оплату в течение \_\_\_ дней после передачи Квартиры Ответчику. Однако Истец не получал от Ответчика денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, которые Ответчик обязан был уплатить за приобретенную Квартиру в соответствии с п. \_\_\_\_\_ Договора.

Акт приема-передачи Квартиры отсутствует, при этом Ответчик не оплатил/не полностью оплатил предусмотренную Договором стоимость Квартиры в течение \_\_\_\_\_ календарных/рабочих дней с момента государственной регистрации Договора/другого срока в соответствии с п. \_\_\_\_\_ Договора, что подтверждается требованием Истца о расторжении Договора "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., направленным Ответчику в связи с неоплатой Ответчиком стоимости Квартиры/договором аренды индивидуального банковского сейфа от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, заключенным в соответствии с условиями Договора/другими документами.

Истец не получал от Ответчика денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, которые Ответчик обязан был оплатить за приобретенную Квартиру в соответствии с п. \_\_\_\_\_ Договора/ получил от Ответчика денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, тогда как в соответствии с п. \_\_\_\_\_ Договора Ответчик должен был уплатить Истцу за приобретенную Квартиру денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

Ответчик чинит Истцу препятствия в допуске в Квартиру и пользовании ею, хотя в п. \_\_\_\_\_ Договора предусмотрено право Истца безвозмездно пожизненно пользоваться Квартирой даже при переходе права собственности на Квартиру к другому лицу/другое аналогичное право, что подтверждается постановлением органов внутренних дел об отказе в возбуждении уголовного дела, вынесенным по обращению Истца от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором Истец просил подтвердить факт его незаконного выселения из Квартиры в нарушение условий Договора/другими документами.

Полагая, что Ответчик существенно нарушает Договор, Истец "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. направил в адрес Ответчика требование о расторжении Договора, которое Ответчик оставил без ответа/на которое Ответчик "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. ответил отказом.

Согласно [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479810C2v5H), [2 ст. 450](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479810C2vAH) Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено [ГК](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520EC8vAH) РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных [ГК](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520EC8vAH) РФ, другими законами или договором. При этом 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.

В соответствии с [ч. 2 ст. 452](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479816C2v7H) Гражданского кодекса Российской Федерации требование 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 [п. 65](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C4454085BB692169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A45981AC2vAH) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено следующее. Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании [п. 3 ст. 486](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530B5CB192169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A459814C2v3H) ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со [ст. 395](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A44911BC2v5H) ГК РФ. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным [ст. 450](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479810C2v4H) ГК РФ. В силу [п. 4 ст. 453](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479817C2v2H) ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно [ст. 1103](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530B5CB192169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479E15C2v6H) ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании [ст. ст. 1102](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530B5CB192169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479E15C2v3H), [1104](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530B5CB192169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479E1AC2v2H) ГК РФ. Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

На основании вышеизложенного, руководствуясь [ст. ст. 450](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479810C2v4H), [452](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43530A59B792169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A479816C2v1H) Гражданского кодекса Российской Федерации, [ст. ст. 131](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43550E55B292169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A459F10C2vAH), [132](consultantplus://offline/ref=45C272C72DF9AC0BC3CC3A27310F51468C43550E55B292169BB7B5520E8A3FFACA177EFC0A459F16C2v1H) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Расторгнуть Договор купли-продажи жилого помещения "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_.

2. Возвратить Квартиру в собственность Истца.

Приложения:

1. Доказательства, подтверждающие права Истца на Квартиру: копия свидетельства о праве собственности на Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_г. N \_\_\_/копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_, выданной "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г./копии других документов, подтверждающих права Истца на Квартиру.

2. Доказательства, подтверждающие регистрацию договора купли-продажи Квартиры в Управлении Росреестра и права Ответчика на Квартиру: копия свидетельства о праве собственности на Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_/копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_, выданной "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г./копии других документов, подтверждающих права Ответчика на Квартиру.

3. Доказательства того, что акт приема-передачи Квартиры, содержащий указание на то, что Ответчик оплатил стоимость Квартиры, в действительности не является подтверждением оплаты: Акт приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. и наличие в акте приема-передачи Квартиры ошибки \_\_\_\_\_, которую Истец не мог бы допустить, если бы он действительно подписал акт/факт отсутствия в регистрационном деле Росреестра акта приема-передачи Квартиры, аналогичного акту, представленному в суд/отсутствие в судебном деле копии акта, заверенной судом первой инстанции/медицинская справка от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, подтверждающая неспособность Истца самостоятельно прочитать и подписать акт/другие документы.

4. Доказательства, подтверждающие неоплату или неполную оплату Ответчиком стоимости Квартиры при отсутствии акта приема-передачи Квартиры: требование Истца о расторжении Договора от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., направленное Ответчику в связи с неоплатой Ответчиком стоимости Квартиры/договор аренды индивидуального банковского сейфа от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, заключенный в соответствии с условиями Договора/другие документы.

5. Доказательства, подтверждающие чинение Истцу Ответчиком препятствий в допуске в Квартиру и пользовании ею: постановление органов внутренних дел об отказе в возбуждении уголовного дела, вынесенное по обращению Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором Истец просил подтвердить факт его незаконного выселения из Квартиры в нарушение условий Договора/ другие документы.

6. Доказательства, подтверждающие обращение Истца к Ответчику с требованием о расторжении Договора, получение (неполучение) ответа Ответчика: требование Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. о расторжении Договора/отказ Ответчика от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. от расторжения Договора/другие документы.

7. Копия договора купли-продажи жилого помещения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_.

8. Копии искового заявления и приложенных к нему документов Ответчику.

9. Квитанция об уплате государственной пошлины.

10. Доверенность представителя от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (если исковое заявление подписано представителем Истца).

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Истец (представитель):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)