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, 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК 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 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 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 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 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ. В силу п. 4 ст. 453 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 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, 1104 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, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 131, 132 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.)