

В Лефортовский районный суд г. Москвы

- Истцы:**
1. Петров Юрий Васильевич
г.Москва, ул.Леонова д.30, кв.1
 2. Петрова Екатерина Юрьевна
г. Москва, ул.Леонова д. 30 кв.1
 3. Петров Денис Юрьевич
г. Москва, ул. Леонова д. 30 кв.1
- Ответчики:**
1. Иванова Зинаида Петровна
г. Москва, ул. Есенина д. 73 кв.21
 2. Филимонова Антонина Аркадьевна
г. Москва, ул. Есенина д. 73 кв.21

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ СДЕЛКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ И ВОЗВРАТЕ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ

Цена иска: 900 000 рублей.

1. 11 апреля 2005 года Петровой Аллой Петровной, проживавшей по адресу г. Москва , ул. Есенина, д.73, кв.21, действующей за себя, и по доверенности за бывшего супруга - Петрова Ю.В., по доверенности за дочь - Петрову Е.Ю., а также несовершеннолетним сыном Петровым Д.Ю. (20.02.1990 года рождения), действовавшим с согласия своей матери – Петровой А.П., был заключен договор купли-продажи квартиры по адресу г.Москва , ул. Есенина, д.73, кв.21 с Ивановой Зинаидой Петровной, которая в настоящее время проживает в г.Москве, ул. Есенина д.73, кв.21.

По условиям указанного договора квартира, ранее находившаяся в общей совместной собственности истцов и Петровой А.П., передавалась в собственность Ивановой З.П. за 900 000 рублей. Указанные обстоятельства подтверждаются копией договора купли-продажи от 11.04.2005г., зарегистрированного ГУ ФРС по г. Москве 18 июля 2005г., регистрационный номер N.

Полагаем, что данная сделка была заключена с нарушением закона, а также гражданином, который в момент её совершения не был способен понимать значение своих действий, в связи с чем просим признать данную сделку недействительной на основании ст.177 ГК РФ.

Петрова А.П., 6.06.1959 года рождения, наблюдалась у психиатра с 1995 года с диагнозом «шизофрения». Неоднократно лечилась в связи с обострениями заболевания, в том числе стационарно. Как следует из справки, выданной клинической психиатрической больницей от 01.04.2006г., в 2005 году в связи с ухудшением психического состояния, вызванного продажей квартиры, Петрова А.П. была стационарирована и проходила лечение с 08.09.2005г. по 05.01.2006г.

Психическое состояние Петровой А.П. в период времени, связанный с заключением сделки купли-продажи квартиры может охарактеризовать её лечащий врач, у которого она наблюдается с 1995 года – Зайкина Наталья Павловна, работающая в клинической психиатрической больнице (диспансерное отделение) по адресу г.Москва, ул.Некрасовская, д.50. Ходатайствуем о вызове Зайкиной Н.П. в качестве свидетеля.

На момент заключения договора купли-продажи квартиры с Ивановой З.П. Петрова А.П. проживала в квартире по адресу г.Москва , ул.Есенина, д.73, кв.21 одна, поскольку в связи с её

В приведенном образце документа (как и во всех остальных представленных на сайте образцах документов), все сведения, касающиеся фактической стороны дела, в том числе фамилии, даты, адреса, являются вымышленными и не имеют никакой связи с подлинными обстоятельствами дела

тяжелым психическим состоянием дети (Петрова Екатерина и Петров Денис) проживали совместно с отцом – Петровым Ю.В., который после расторжения брака с Петровой А.П. в 1998 году стал проживать по адресу г.Москва, ул.Леонова, д. 30, кв.1.

На момент подачи настоящего искового заявления в производстве Лефортовского районного суда г.Москвы находится заявление Петровой Е.Ю. о признании Петровой А.П. недееспособной.

О тяжелом психическом заболевании Петровой А.П. знал достаточно широкий круг лиц – соседи, знакомые, бывшие коллеги по работе, поскольку Петрова А.П. страдала душевным расстройством с 1995 года. В феврале 2005 года представители агентства недвижимости ООО «Ваш друг - Риэлтор» обратились к Петровой А.П. с предложением продать квартиру, в связи с чем ею был заключен договор поручения от 10.02.2005 года, копия которого прилагается к настоящему заявлению, и акт приема-передачи, в соответствии с которым Петровой А.П. агентству недвижимости были переданы документы: свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру по адресу г.Москва, ул.Есенина, д.73, кв.21, доверенность от Петрова Ю.В.

Агентство недвижимости ООО «Ваш друг - Риэлтор» подыскало покупателя квартиры – Иванову З.П., с которой и был 11.04.2005г. подписан договор купли-продажи квартиры. При этом Петрова Екатерина доверенности своей матери – Петровой А.П. - на продажу квартиры, находившейся в общей совместной собственности, не давала, несмотря на то, что указание на такую доверенность имеется в договоре купли-продажи. Полагаем, что такая доверенность была сфальсифицирована. По данному факту Петровой Е.Ю. в следственные органы было подано заявление о совершенном преступлении – незаконных действиях, связанных с продажей квартиры, со стороны сотрудников ООО «Ваш друг - Риэлтор», расположенного по адресу г.Москва, Октябрьский пр-т, 18. В настоящее время по данному факту проводится проверка для решения вопроса о возбуждении уголовного дела.

Согласно ст.7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» лицам, участвовавшим в сделке, предоставляется лишь ограниченный перечень сведений из ЕГРН. На основании ст.8 указанного закона информация о зарегистрированных правах и сделках предоставляется по запросу суда.

Ходатайствуем перед судом о направлении запроса в УФРС по г. Москве о предоставлении копий документов, представленных на регистрацию сделки купли-продажи квартиры по адресу г.Москва ул.Есенина, д.73 кв.21, заключенной между Петровой А.П., Петровым Д.Ю. с Ивановой З.П. 11.04.2005г., зарегистрированной 18.07.2005г., регистрационный номер N. Указанные документы необходимы для доказывания факта подложности доверенности от имени Петровой Е.Ю., выяснения иных обстоятельств, имеющих значение для дела.

Деньги по договору купли-продажи от 11.04.2005г. истцами, а также Петровой А.П., получены так и не были, за исключением Петрова Дениса, которому на банковский счет, открытый в филиале № N Лефортовского отделения СБ России по г. Москве в период с 11.08.2005г. по 04.10.2005г. была перечислена денежная сумма в размере 222 000 рублей.

Факт неполучения денег по договору купли-продажи также проверяется в настоящее время следственными органами с целью решения вопроса о возбуждении уголовного дела.

Таким образом, договор купли-продажи квартиры по адресу г.Москва, ул.Есенина, д.73, кв.21 от 11.04.2005г., зарегистрированный 18.07.2005г., является недействительным на основании ст.177 ГК РФ, ст.168 ГК РФ, ст.16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г., поскольку был заключен, во-первых, лицом, хотя и дееспособным на момент совершения, но находившимся в состоянии, когда оно не было способно понимать значение своих действий; а во-вторых, лицом, не имевшим полномочий на его совершение от одного из собственников – Петровой Е.Ю.

В приведенном образце документа (как и во всех остальных представленных на сайте образцах документов), все сведения, касающиеся фактической стороны дела, в том числе фамилии, даты, адреса, являются вымышленными и не имеют никакой связи с подлинными обстоятельствами дела

2. В настоящее время собственником спорного жилого помещения в соответствии с выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.02.2006г. за № N. является Филимонова Антонина Аркадьевна.

Полагаем, что сделка по отчуждению спорной квартиры, заключенная между Ивановой З.П. и Филимоновой А.А. является ничтожной в силу ст. 168 ГК РФ, т.к. заключена лицом (Ивановой З.П.) не имевшим права отчуждать квартиру, поскольку сама Иванова З.П. права собственности на квартиру не приобрела в связи с вышеизложенными обстоятельствами.

Ходатайствуем перед судом о направлении запроса в УФРС по г. Москве о предоставлении в адрес суда копий правоустанавливающих документов, на основании которых зарегистрировано право собственности на квартиру по адресу г. Москва, ул. Есенина, д.73, кв.21 за Филимоновой А.А.

Согласно ст.7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения о характере, дате и содержании сделки с недвижимостью являются закрытыми для лиц, в ней не участвовавших. На основании ст.8 указанного закона такие сведения предоставляются по запросу суда.

В соответствии со ст.301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. В настоящий момент владельцем спорной квартиры является Филимонова А.А.

На основании ст.302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество было из владения собственника помимо его воли. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Наше право на предъявление виндикационного иска соответствует правовой позиции, изложенной Конституционным Судом РФ в Постановлении от 21.04.2003г. № 6-П. При этом, по искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения добросовестность владения доказывает приобретатель имущества (в нашем случае – Филимонова А.А.), а на истцах лежит обязанность по доказыванию факта выбытия имущества из их владения помимо их воли.

Считаем, что в связи с вышеуказанными обстоятельствами спорная квартира была из общей совместной собственности истцов и Петровой А.П. помимо их воли, поскольку Петрова А.П. при заключении сделки находилась в состоянии, при котором она в силу душевного расстройства и обострения психического заболевания не была способна понимать значение своих действий, следовательно, её воля на совершение договора купли-продажи квартиры фактически отсутствовала. Воля Петрова Дениса на совершение сделки не может быть принята во внимание, поскольку на тот момент он был несовершеннолетним и мог действовать только с согласия матери, находившейся в болезненном состоянии. Петрова Екатерина вообще своего согласия на продажу квартиры не давала, несмотря на якобы выданную ею доверенность. Петров Юрий Васильевич также не имел воли на заключение договора купли-продажи, поскольку лично при этом не участвовал, а Петрова А.П., действовавшая от его имени по доверенности, при совершении сделки не отдавала отчета своим действиям вследствие психического заболевания.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 168, 177, 301, 302 ГК РФ, ст.16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

ПРОСИМ СУД:

1. Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу г. Москва, ул.Есенина, д.73, кв.21, заключенный между продавцами: Петровой Аллой Петровной, действовавшей за себя, и по доверенности за Петрова Ю.В., Петрову Е.Ю., а

В приведенном образце документа (как и во всех остальных представленных на сайте образцах документов), все сведения, касающиеся фактической стороны дела, в том числе фамилии, даты, адреса, являются вымышленными и не имеют никакой связи с подлинными обстоятельствами дела

также несовершеннолетним Петровым Д.Ю. (27.02.1988 года рождения), действовавшим с согласия своей матери – Петровой А.П. - и покупателем - Ивановой Зинаидой Петровной; от 11 апреля 2005 года зарегистрированный УФРС по г. Москве 18 июля 2005г., регистрационный номер N, как совершенный лицом, хотя и дееспособным на момент совершения, но находившимся в состоянии, когда оно не было способно понимать значение своих действий; а также лицом, не имевшим полномочий на его совершение от одного из сособственников.

2. Истребовать из чужого незаконного владения Филимоновой А.А. в пользу Петрова Ю.В., Петровой Е.Ю., Петрова Д.Ю., Петровой А.П. квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Есенина, д.73, кв.21.
3. Для подтверждения обстоятельств, имеющих значение для данного дела, ходатайствуем перед судом:
 - О вызове в качестве свидетеля Зайкину Наталью Павловну, работающую в клинической психиатрической больнице (диспансерное отделение) по адресу г.Москва, ул.Некрасовская, д.50, которая является лечащим врачом Петровой А.П. с 1995 года и может охарактеризовать психическое состояние Петровой А.П. в период времени, связанный с заключением сделки купли-продажи квартиры.
 - О направлении запроса в УФРС по г. Москве о предоставлении копий документов, представленных на регистрацию сделки купли-продажи квартиры по адресу г.Москва ул.Есенина, д.73 кв.21, заключенной между Петровой А.П., Петровым Д.Ю. с Ивановой З.П. 11.04.2005г., зарегистрированной 18.07.2005г., регистрационный номер N. Указанные документы необходимы для доказывания факта подложности доверенности от имени Петровой Е.Ю., выяснения иных обстоятельств, имеющих значение для дела.
 - о направлении запроса в УФРС по г. Москве о предоставлении в адрес суда копий правоустанавливающих документов, на основании которых зарегистрировано право собственности на квартиру по адресу г.Москва, ул.Есенина, д.73, кв.21 за Филимоновой А.А., поскольку согласно ст.7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения о характере, дате и содержании сделки с недвижимостью являются закрытыми для лиц, в ней не участвовавших и поэтому могут быть предоставлены только по запросу суда.

Приложение:

1. Квитанции об оплате госпошлины
2. Ходатайство об отсрочке уплаты госпошлины, заявленное Петровой Е.Ю. и Петровым Д.Ю. с приложенными к нему документами
3. Копии доверенностей судебного представителя
4. Копии искового заявления с приложенными к нему документами для ответчиков
5. Ходатайство о принятии мер по обеспечению иска
6. Копия договора купли-продажи от 11.04.2005г.
7. Копия выписки из ЕГРП от 08.02.2006г.
8. Копия справки из краевой клинической психиатрической больницы от 01.04.2006г.
9. Копии карточек регистрации Петровой А.П., Петрова Ю.В., Петровой Е.Ю.
10. Копия паспорта Петрова Д.Ю.
11. Копия договора поручения на продажу квартиры от 10.02.2005г.
12. Копия акта приема-передачи от 10.02.2005г.
13. Копия письма следователя прокуратуры;
14. Копия свидетельства о рождении Петровой Е.Ю.
15. Копия свидетельства о рождении Петрова Д.Ю.
16. Копия свидетельства о расторжении брака Петрова Ю.В. и Петровой А.П.
17. Копия сберкнижек на имя Петрова Д.Ю. – 2 штуки, на имя Петровой А.П. – 1 шт.

Представитель истцов по доверенности

/Бурова И.Л./

В приведенном образце документа (как и во всех остальных представленных на сайте образцах документов), все сведения, касающиеся фактической стороны дела, в том числе фамилии, даты, адреса, являются вымышленными и не имеют никакой связи с подлинными обстоятельствами дела