В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ городской суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Представитель истца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Третье лицо:
В чьей собственности сейчас квартира

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Госпошлина: на основании п. 1 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ
составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
О признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности ничтожной сделки, истребовании имущества из чужого незаконного владения

Мне - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на праве собственности принадлежала трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. я обратилась в АН «\_\_\_\_\_\_\_\_» с просьбой о предоставлении денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на основании договора займа. Кредит был одобрен руководством организации, но с условием, что в качестве гарантии возврата суммы займа право собственности на квартиру, собственником которой я являлась, будет отчуждено и зарегистрировано на сотрудника банка \_\_\_\_\_\_\_, а именно на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
Со слов сотрудников АН «\_\_\_\_\_\_», в качестве гарантии последующего возврата квартиры будет заключен предварительный договор купли - продажи, по которому после выплаты мной всей суммы займа, право собственности на квартиру вновь будет зарегистрировано за мной - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Между мной - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. был заключен договор купли продажи квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Указанный договор был зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области, номер регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_.
Согласно п. 4 указанного Договора стоимость квартиры составляла \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Стоимость квартиры по Договору была равна сумме обусловленного займа.
Услуги агентства недвижимости «\_\_\_\_\_\_\_\_» по предоставлению займа согласно договору № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года составляли \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
В результате мной была получена сумма займа в следующем размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
В качестве гарантии последующего возврата квартиры между мной и ответчиком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. был заключен предварительный договор купли - продажи квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Согласно п. 5 предварительного договора купли-продажи: Покупатель обязуется ежемесячно в течение восьми месяцев с момента подписания договора, не позднее первого числа каждого месяца, начиная с \_\_\_\_\_ месяца, вносить продавцу сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро в рублях по курсу ЦБ РФ, но не ниже \_\_\_\_\_\_\_\_ рубля за \_\_ евро. По окончании девятого месяца с момента подписания настоящего договора покупатель обязан внести продавцу сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро в рублях по курсу ЦБ РФ, но не ниже \_\_\_\_\_\_\_\_ за \_\_ евро.
Общая стоимость квартиры в соответствии с предварительным договором купли-продажи составляла \_\_\_\_\_\_\_\_ евро в рублях по курсу ЦБ РФ, но не ниже \_\_\_\_\_\_\_ рублей за \_\_ евро.
Следовательно, предоставив мне по договору займа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, я обязалась вернуть через девять месяцев, сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_ копеек.
Сумма процентов по договору займа составила – \_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_ копеек.
Расчет суммы процентов по договору займа:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей – сумма, предоставленная по договору займа;
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей – сумма, которую я обязана была вернуть;
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_ копеек.
Согласно распискам от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. и \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. мной была возвращена часть суммы займа в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
На основании расписок от \_\_\_\_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_\_\_\_ г. мной были переданы денежные средства в счет оплаты займа в размере \_\_\_\_\_\_\_ евро, что эквивалентно \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублям по курсу ЦБ РФ на \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г.
Расчет суммы переданных денежных средств:
\_\_\_\_\_\_ Евро – сумма, оплаченная мной по договору займа;
\_\_\_\_\_\_\_ курс Евро по ЦБ на \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.;
\_\_\_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей – сумма, оплаченная мной по договору займа в рублях.
По истечении девяти месяцев у меня - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в виду тяжелого материального положения не было возможности вернуть сумму займа и проценты по договору займа, в связи, с чем квартира ответчиком была продана.
В настоящее время квартира находится в собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав № от \_\_\_\_\_.
Намерений отчуждать квартиру, принадлежавшую мне на праве собственности, у меня не было. Все время я - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживала в спорной квартире, оставаясь в ней зарегистрированной, оплачивала коммунальные услуги – фактически квартира ответчику не передавалась.
Подписывая договор купли-продажи квартиры, я - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, считала, что беру денежные средства на основании договора займа.
Следовательно, в рассматриваемом случае имеет место несовпадение сделанного волеизъявления сторон с действительной волей сторон, которая была направлена на установление сторонами сделки иных гражданско-правовых отношений по сравнению с выраженными в волеизъявлении сторон.
При заключении договора купли-продажи квартиры с целью обеспечения обязательства – займа денежных средств – стороны фактически имели в виду договор залога недвижимого имущества – квартиры.
В соответствии с ч. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).
На основании ч. 2 ст. 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.
Согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.
В силу ч. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.
В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.
На основании ч. 1 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 утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.
Поскольку спорная квартира была отчуждена ответчиком на основании договора купли-продажи, т.е. по возмездной сделке, и ответчик не имел права отчуждать спорную квартиру, имеются основания для истребования спорной квартиры из чужого незаконного владения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
Таким образом, имеются основания для удовлетворения моих требований о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, истребовании квартиры из чужого незаконного владения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
Кроме этого, в соответствии со ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.
Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.
В этой связи, с ответчика в мою пользу надлежит взыскать \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей – оплата услуг представителя, что подтверждается квитанциями адвокатского образования, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_) рублей - расходы на оплату государственной пошлины.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 166, 167, 170, 301, 302 ГК РФ, ст. ст. 98,100 ГПК РФ -

ПРОШУ СУД:

1. Признать недействительным договор купли продажи квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенный \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Истребовать имущество: квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ из чужого незаконного владения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Взыскать с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расходы на оплату услуг представителя в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей, а всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
5. В целях обеспечения иска наложить арест на квартиру, принадлежащую на праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложения:
1. Копии искового заявления;
2. Копия квитанции об оплате госпошлины;
3. Копия договора купли-продажи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;
4. Копия предварительного договора от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;
5. Копия договора об оказании услуг от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;
6. Копия расписок (5 экз);
7. Копия выписки из ЕГРП от \_\_\_\_\_;
8. Копия доверенности.

Представитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года