Статья: Спор о расторжении договора купли-продажи жилого помещения (на основании судебной практики Московского городского суда).

См. также другие формы из статьи "Спор о расторжении договора купли-продажи жилого помещения (на основании судебной практики Московского городского суда)".

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

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

 (Ф.И.О.)

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

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

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

 Представитель Ответчика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

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

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

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

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

 (Ф.И.О.)

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

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

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

 Дело N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Возражение на исковое заявление

о расторжении договора купли-продажи жилого помещения

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд Истцом было подано исковое заявление о расторжении договора купли-продажи жилого помещения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_(далее - Договор), заключенного между Истцом и Ответчиком. По Договору Истец (продавец) передал в собственность Ответчика (покупателя) квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Квартира), собственником которой являлся.

Договор (до 01.03.2013)/переход права собственности на Квартиру к Ответчику 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.

Ответчик возражает против удовлетворения указанных исковых требований по следующим основаниям.

- Ответчик полностью оплатил стоимость Квартиры до заключения/подписания Договора, что подтверждается указанием на факт оплаты Квартиры в тексте Договора/распиской Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающей получение Истцом от Ответчика денежных средств за Квартиру/передаточным актом от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., согласно которому Истец передал Ответчику Квартиру, каждая из сторон подтверждает, что обязательства сторон по Договору исполнены, у сторон нет претензий друг к другу по существу Договора/другими документами.

В соответствии с п. 1 ст. 486 Гражданского кодекса РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

- Ответчик полностью оплатил стоимость Квартиры в момент заключения Договора, что подтверждается Договором, который содержит условие об оплате стоимости Квартиры в момент заключения Договора и собственноручную подпись Истца/распиской о получении Истцом от Ответчика денежных средств за Квартиру за подписью Истца, в которой указано, что Истец не имеет претензий по передаче денег/другими документами.

В соответствии с п. 1 ст. 486 Гражданского кодекса РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. При этом согласно п. 1 ст. 487 ГК РФ в случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со ст. 314 ГК РФ.

- Ответчик полностью оплатил стоимость Квартиры после заключения Договора/после заключения Договора, но до подписания акта передачи Квартиры/после государственной регистрации Договора (до 01.03.2013)/после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Ответчику, что подтверждается актом о передаче денежных средств от Ответчика к Истцу/актом приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором указано на полную оплату Ответчиком стоимости Квартиры/распиской Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающей получение им от Ответчика денежной суммы за Квартиру/распиской Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающей отсутствие у него материальных и имущественных претензий к Ответчику/распиской Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающей получение Истцом от Ответчика денежной суммы за Квартиру в размере, согласованном в Договоре, и об отсутствии претензий к Ответчику/актом приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором указано на факт оплаты Ответчиком полной стоимости Квартиры до подписания этого акта/сообщением Московского межрайонного почтамта, согласно которому в \_\_\_\_\_ отделении почтовой связи г. Москвы от Ответчика был принят денежный перевод, в тот же день был отправлен на имя и адрес Истца, однако данный перевод возвращен в адрес Ответчика по причине "отказа адресата от получения"/судебным актом от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., которым установлено, что Договор исполнен сторонами в полном объеме/Договор заключен Истцом добровольно, подписан собственноручно, Истец получил денежные средства за Квартиру/другими документами.

В соответствии с п. 1 ст. 486 Гражданского кодекса РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. В соответствии с п. 2 ст. 486 Гражданского кодекса РФ, если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью.

- Ответчик полностью оплатил стоимость Квартиры, что подтверждается передаточным актом/актом приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором указано на передачу Ответчику Квартиры, на получение Истцом полной стоимости Квартиры от Ответчика/на то, что расчет произведен полностью, а также на отсутствие у Истца претензий к Ответчику/нотариально удостоверенным заявлением Ответчика, в котором он подтвердил факт передачи Истцу денежных средств согласно условиям Договора в качестве оплаты за Квартиру, что подтверждается подписанным Истцом и Ответчиком актом приема-передачи Квартиры/другими документами.

В соответствии с п. 2 ст. 486 Гражданского кодекса РФ, если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью.

- Ответчик оплатил стоимость Квартиры по посредническому договору-поручению от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ третьему лицу, действующему в интересах Истца, что подтверждается указанием в договоре-поручении от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ на то, что организация-посредник действует в интересах Истца/приходным ордером организации-посредника от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ о получении денежных средств от Ответчика/другими документами.

В соответствии с п. 1 ст. 971 Гражданского кодекса РФ по договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя. При этом согласно п. 1 ст. 973 ГК РФ поверенный обязан исполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями доверителя, которые должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными. В силу ст. 974 поверенный обязан передавать доверителю без промедления все полученное по сделкам, совершенным во исполнение поручения.

- Обязательства Ответчика по оплате стоимости Квартиры прекратились зачетом встречного однородного требования к Истцу по возврату суммы займа, что подтверждается договором займа от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, заключенным между Ответчиком (заимодавцем) и Истцом (заемщиком)/решением \_\_\_\_\_ суда г. \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ о взыскании с Истца суммы долга по договору займа и процентов за пользование чужими денежными средствами/телеграммой от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., направленной Ответчиком Истцу, с текстом о зачете требования Ответчика о возврате суммы по договору займа и требования Истца по оплате стоимости Квартиры по договору купли-продажи Квартиры/другими документами.

В соответствии со ст. 410 Гражданского кодекса РФ обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Примечание. Обращаем внимание, что с 01.06.2015 ст. 410 ГК РФ применяется в новой редакции (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ).

- Срок исковой давности по требованию Истца о расторжении Договора в связи с неоплатой Ответчиком стоимости Квартиры начал течь с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Ответчику/получения сторонами Договора, прошедшего государственную регистрацию (до 01.03.2013), что подтверждается отсутствием в Договоре указания конкретного срока оплаты стоимости Квартиры/отсутствием доказательств того, что срок оплаты начал течь с какого-либо другого момента, чем момент государственной регистрации перехода права на Квартиру/Договором, который содержит условие об оплате стоимости Квартиры в день получения сторонами Договора, прошедшего государственную регистрацию, подписанным Истцом (для договоров, заключенных до 01.03.2013)/другими документами.

В соответствии с п. 2 ст. 200 Гражданского кодекса РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения. По обязательствам, срок исполнения которых не определен или определен моментом востребования, срок исковой давности начинает течь со дня предъявления кредитором требования об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании срока, предоставляемого для исполнения такого требования.

- В п. \_\_\_\_\_ Договора предусмотрено право Истца бессрочно пользоваться Квартирой, и Ответчик не нарушает право Истца пользоваться Квартирой, о чем свидетельствует исковое заявление, поданное Ответчиком в суд, о признании Истца утратившим право пользования Квартирой или о прекращении у Истца права пользования Квартирой/другие документы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, пп. 2 ч. 2 ст. 149 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

В удовлетворении заявленных Истцом требований о расторжении Договора купли-продажи жилого помещения "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ и о возврате Квартиры в собственность Истца отказать.

Приложения:

1. Доказательства, подтверждающие регистрацию договора купли-продажи Квартиры (до 01.03.2013)/перехода права собственности на Квартиру к Ответчику 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.

2. Доказательства, подтверждающие полную оплату стоимости Квартиры Ответчиком до заключения/подписания Договора: указание на факт оплаты Квартиры в тексте Договора/расписка Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающая получение Истцом от Ответчика денежных средств за Квартиру/передаточный акт от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., согласно которому Истец передал Ответчику Квартиру, каждая из сторон подтверждает, что обязательства сторон по Договору исполнены, у сторон нет претензий друг к другу по существу Договора/другие документы.

3. Доказательства, подтверждающие полную оплату стоимости Квартиры Ответчиком в момент заключения Договора: Договор, который содержит условие об оплате стоимости Квартиры в момент заключения Договора и собственноручную подпись Истца/расписка о получении Истцом от Ответчика денежных средств за Квартиру за подписью Истца, в которой указано, что Истец не имеет претензий по передаче денег/другие документы.

4. Доказательства, подтверждающие полную оплату стоимости Квартиры Ответчиком после заключения Договора/после заключения Договора, но до подписания акта передачи Квартиры/после государственной регистрации Договора (до 01.03.2013)/после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Ответчику: акт о передаче денежных средств от Ответчика к Истцу/акт приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором указано на полную оплату Ответчиком стоимости Квартиры/расписка Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающая получение им от Ответчика денежной суммы за Квартиру/расписка Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающая отсутствие у него материальных и имущественных претензий к Ответчику/расписка Истца от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., подтверждающая получение Истцом от Ответчика денежной суммы за Квартиру в размере, согласованном в Договоре, и об отсутствии претензий к Ответчику/акт приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором указано на факт оплаты Ответчиком полной стоимости Квартиры до подписания этого акта/сообщение Московского межрайонного почтамта, согласно которому в \_\_\_\_\_ отделении почтовой связи г. Москвы от Ответчика был принят денежный перевод, в тот же день был отправлен на имя и адрес Истца, однако данный перевод возвращен в адрес Ответчика по причине "отказа адресата от получения"/судебный акт от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., которым установлено, что Договор исполнен сторонами в полном объеме/Договор заключен Истцом добровольно, подписан собственноручно, Истец получил денежные средства за Квартиру/другие документы.

5. Доказательства, подтверждающие полную оплату стоимости Квартиры Ответчиком: передаточный акт/акт приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., в котором указано на передачу Ответчику Квартиры, на получение Истцом полной стоимости Квартиры от Ответчика/на то, что расчет произведен полностью, а также на отсутствие у Истца претензий к Ответчику/нотариально удостоверенное заявление Ответчика, в котором он подтвердил факт передачи Истцу денежных средств согласно условиям Договора в качестве оплаты за Квартиру, что подтверждается подписанным Истцом и Ответчиком актом приема-передачи Квартиры/другие документы.

6. Доказательства, подтверждающие оплату стоимости Квартиры Ответчиком по посредническому "договору-поручению" третьему лицу, действующему в интересах Истца: указание в договоре-поручении от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ на то, что организация-посредник действует в интересах Истца/приходный ордер организации-посредника от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ о получении денежных средств от Ответчика/другие документы.

7. Доказательства, подтверждающие прекращение обязательств Ответчика по оплате стоимости Квартиры зачетом встречного однородного требования к Истцу по возврату суммы займа: договор займа от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, заключенный между Ответчиком (заимодавцем) и Истцом (заемщиком)/решение \_\_\_\_\_ суда г. \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ о взыскании с Истца суммы долга по договору займа и процентов за пользование чужими денежными средствами/телеграмма от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., направленная Ответчиком Истцу, с текстом о зачете требования Ответчика о возврате суммы по договору займа и требования Истца по оплате стоимости Квартиры по договору купли-продажи Квартиры/другие документы.

8. Доказательства, подтверждающие начало течения срока исковой давности по требованию Истца о расторжении Договора в связи с неоплатой Ответчиком стоимости Квартиры с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Ответчику/получения сторонами Договора, прошедшего государственную регистрацию (до 01.03.2013): отсутствие в Договоре указания конкретного срока оплаты стоимости Квартиры/отсутствие доказательств того, что срок оплаты начал течь с какого-либо другого момента, чем момент государственной регистрации перехода права на Квартиру/Договор, который содержит условие об оплате стоимости Квартиры в день получения сторонами Договора, прошедшего государственную регистрацию, подписанный Истцом (для договоров, заключенных до 01.03.2013)/другие документы.

9. Доказательства, подтверждающие, что Ответчик не нарушает право Истца пользоваться Квартирой: исковое заявление, поданное Ответчиком в суд, о признании Истца утратившим право пользования Квартирой или о прекращении у Истца права пользования Квартирой/другие документы.

10. Доверенность представителя от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_ (если возражение подписывается представителем Ответчика).

11. Копия возражения Истцу.

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

 Ответчик (представитель):

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

 (подпись) (Ф.И.О.)

Судебные акты, прилагаемые к возражению на исковое заявление:

Определение Московского городского суда от 31 июля 2015 г. N 4г/9-7614/2015

Апелляционное определение Московского городского суда от 6 июля 2015 г. по делу N 33-23576/2015

Апелляционное определение Московского городского суда от 28 июля 2015 г. N 33-23990/2015

Апелляционное определение Московского городского суда от 2 июня 2015 г. по делу N 33-14356/15