

**В Лобненский городской суд Московской области**

**Адрес:**

Истец: ЛАО  
Зарегистрирована: г. Москва

Ответчик: НОБ  
Зарегистрирована: г. Москва

Ответчик: РНВ  
Адрес: Московская область  
Ответчик: ПОМ  
Адрес: Московская область

Цена иска: 6 250 000 рублей 00 коп  
Государственная пошлина: 39 450 рублей 00 коп.

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ  
О признании сделки недействительной**

ЛАО (Далее Истец) и НОБ (Далее Ответчик) состоят в браке с 15 сентября 2007 года по настоящее время, в соответствии со Свидетельством о Заключении брака III – МЮ № 528002 выданным Гагаринским отделом ЗАГС Управления ЗАГС г. Москвы от 15 сентября 2007 года.

В период брака истец ЛАО и Ответчик НОБ на совместно нажитые денежные средства приобрели :

- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка от 20.10.2011 №38-2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-41/026/2011-078, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 08.12.2011 года, бланк серия 50-АВН 487787, кадастровый (условный) номер: 50:41:0030107:121.”

- ЖИЛОЙ БЛОК на основании Договора участия в долевом строительстве двухэтажного жилого дома блокированного типа состоящего из 7 блоков №2/4Б от 04.09.2008г., дата регистрации 24.09.2008г., №50-50-41/017/2008-201; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 08.04.2009 №RU50323000-020-2009; Передаточного акта от 09.04.2009 к Договору №2/4Б от 04 сентября 2008 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-41/015/2009-080, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 24 июля 2009 года, бланк серия 50-НГН 718124, кадастровый (или условный) номер: 50-50-41/015/2009-080.”

Вышеназванные объекты недвижимости были оформлен на праве собственности на ответчика НОБ. В соответствии со ст. 256 ГК РФ

“ 1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

2. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью.

Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет

общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.).

Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное. (в ред. Федерального закона от 30.12.2015 N 457-ФЗ)

Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, принадлежащее автору такого результата (статья 1228), не входит в общее имущество супругов. Однако доходы, полученные от использования такого результата, являются совместной собственностью супругов, если договором между ними не предусмотрено иное. (абзац введен Федеральным законом от 18.12.2006 N 231-ФЗ)

3.

По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

4. Правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются семейным законодательством. (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)”

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

“1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

2. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости; 2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки...;”

В соответствии со ст. 35 СК РФ : “1. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. 2. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. 3. Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. (в ред. Федерального закона от 29.12.2015 N 391-ФЗ) Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе

требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.”

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе (п. 2 ст. 166 ГК РФ. При этом оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ).

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения, не связанного с недействительностью сделки.

Ответчица (Продавец) НОБ в соответствии с Договором купли – продажи (купчая) Земельного участка и жилого блока от 16.01.2019 г. продала Ответчикам (Покупателям) РНВ, ПОМ, РАП в общую долевую собственность по 1/3 доли каждому - Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 270 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1, именуемый в дальнейшем «ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК» и Жилой блок №1, назначение: жилое, площадь 206,8 кв.м., 2-этажный с подвалом, расположенный по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1, именуемый в дальнейшем «ЖИЛОЙ БЛОК».

В соответствии с п.1. вышеназванного Договора купли – продажи:

“ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛИ купили в общую долевую собственность, по 1/3 доли каждому, Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 270 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1, именуемый в дальнейшем «ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК» и Жилой блок №1, назначение: жилое, площадь 206,8 кв.м., 2-этажный с подвалом, расположенный по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1, именуемый в дальнейшем «ЖИЛОЙ БЛОК».”

В соответствии с п. 2 вышеназванного Договора купли – продажи: “ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК находится в собственности у ПРОДАВЦА на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка от 20.10.2011 №38-2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-41/026/2011-078, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 08.12.2011 года, бланк серия 50-АВН 487787, кадастровый (условный) номер: 50:41:0030107:121.”

В соответствии с п. 3 вышеназванного Договора купли – продажи:

“ЖИЛОЙ БЛОК находится в собственности у ПРОДАВЦА на основании Договора участия в долевом строительстве двухэтажного жилого дома блокированного типа состоящего из 7 блоков №2/4Б от 04.09.2008г., дата регистрации 24.09.2008г., №50-50-41/017/2008-201; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 08.04.2009 №RU50323000-020-2009; Передаточного акта от 09.04.2009 к Договору №2/4Б от 04 сентября 2008 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-41/015/2009-080, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 24 июля 2009 года, бланк серия 50- НГН 718124, кадастровый (или условный) номер: 50-50-41/015/2009-080.” **Как следствие, ответчица НОБ продала ответчикам РНВ, ПОМ, РАИ два полноценных объекта недвижимости – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, - ЖИЛОЙ БЛОК.** Отчуждение вышеназванных объектов недвижимости Ответчица НОБ произвела в нарушении диспозиции ст. 35 ч. 3 СК РФ Истец не согласен с данным отчуждением совместно нажитого имущества.

Истец не давал Ответчику НОБ нотариальное согласие на распоряжение имуществом – Земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 270 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1, и Жилым блоком №1, назначение: жилое, площадь 206,8 кв. м., 2-этажный с подвалом, расположенный по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1.

В соответствии с Нотариальным согласием от 21 февраля 2011 г. удостоверенным Нотариусом Аксеновой Натальей Витальевной, Зарегистрировано в реестре за № 1 – 237 : “Я, гр. ЛАО , настоящим даю согласие моей супруге - Немировской Ольге Борисовне (Свидетельство о заключении брака ИП-МЮ №528002, выдано Гагаринским отделом ЗАГС Управления ЗАГС Москвы 15 сентября 2007 года, запись акта о заключении брака №1974) на заключение договора купли-продажи и/или договора аренды земельного участка под жилым блоком по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховская, д.4Б, Жилой блок №1, за цену и на условиях по его усмотрению. Содержание ст. 35 СК РФ нотариусом разъяснено. Текст согласия прочитан нотариусом вслух.” Исходя из буквального толкования текста вышеназванного Нотариального Согласия: Истец не согласовал с ответчиком НОБ сумму продажи земельного участка под жилым блоком по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховская, д.4Б, Жилой блок №1. Ответчица продала вышеназванный объект недвижимости по цене, не согласованной с Истцом.

В соответствии со ст. 161 ГК РФ: “1. Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения: 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами; 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.” В соответствии со ст. 454 ГК РФ: “1. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).”

В нарушении Нотариального согласия от 21 февраля 2011 г. удостоверенным Нотариусом Аксеновой Натальей Витальевной, Зарегистрировано в реестре за № 1 – 237 ответчица НОБ продала по Договору купли – продажи (купчая) Земельного участка и жилого блока от 16.01.2019 г. ответчикам РНВ, ПОМ , РАИ два полноценных объекта недвижимости ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК , ЖИЛОЙ БЛОК. имеющих отдельные кадастровые номера. Ответчица НОБ в принципе не имела права этого делать. Так как Нотариальное согласие Истца не позволяет ей этого. Как следствие сделка - Договор купли – продажи (купчая) Земельного участка и жилого блока от 16.01.2019 г. – незаконна, ничтожна. Договор купли – продажи (купчая) Земельного участка и жилого блока от 16.01.2019 г. посягает на права и охраняемые законом интересы истца, в частности предусмотренные ст. ст. 209, 256 ГК РФ.

Доводы истца также подтверждаются судебной практикой – в частности Апелляционным определением Московского городского суда от 12.04.2018 по делу N 33-15759/2018. “Требование: О признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки. Обстоятельства: Истица указала, что она и ответчик-1 состояли в браке, во время брака нажито имущество, которое без ее согласия продано ответчику-2. Решение: Требование удовлетворено.” В соответствии со ст. 30 ч.1 ГПК РФ:

“ Иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения

этих объектов или арестованного имущества.” Из – за противоправных действий Ответчика – НОБ Истец ЛАО обратился за юридической помощью. Истец заключил Договор № 589 – 1 А от 26 февраля 2019 г. на оказание юридических услуг с \_\_\_\_\_”.

Истец оплатил юридические услуги на сумму 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 коп. Данный факт подтверждается Приходным кассовым ордером № 1 от 26.02.2018 г. ООО \_\_\_\_\_.

В соответствии со ст. 100 ч. 1 ГПК РФ: “1. Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.”

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. ст. 161, 454 ч.1, 166, 168, 256 ГК РФ, ст. 35 ч. 3 СК РФ, ст. ст. 30, 100 ГПК РФ,

### **ПРОШУ**

1. Признать Договор купли – продажи (купчая) Земельного участка и жилого блока от 16.01.2019 г. заключенный между Ответчиком НОБ и ответчиками РНВ и, ПОМ , РАИ недействительной сделкой.

2. Применить последствия недействительной сделки и прекратить право собственности ответчиков РНВ, ПОМ, РАИ на Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 270 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1. (Кадастровый номер 50:41:0030107:121).

3. Применить последствия недействительной сделки и прекратить право собственности ответчиков РНВ, ПОМ , РАИ на Жилой блок №1, назначение: жилое, площадь 206,8 кв.м., 2- этажный с подвалом, расположенный по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1,.(Кадастровый номер № 50:41:0030107:201).

4. Применить последствия недействительности ничтожных сделок и признать недействительными записи регистрации за ответчиком РНВ (Общая долевая собственность , № 50:41:0030107:121-50/041/2019-2 от 28.01.2019 г. , дол в праве 1/3), ответчиком ПОМ (Общая долевая собственность, № 50:41:0030107:121-50/041/2019-3 от 28.01.2019 г. Доля в праве 1/3), ответчиком РАИ (Общая долевая собственность, № 50:41:0030107:121-50/041/2019-4 от 28.01.2019 г. Доля в праве 1/3) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Применить последствия недействительности ничтожных сделок и признать недействительными записи регистрации за ответчиком РНВ (Общая долевая собственность , № 50:41:0030107:201-50/041/2019-2 от 28.01.2019 г. , дол в праве 1/3), ответчиком ПРМ (Общая долевая собственность, № 50:41:0030107:201-50/041/2019-3 от 28.01.2019 г. Доля в праве 1/3), ответчиком РАИ (Общая долевая собственность, № 50:41:0030107:201-50/041/2019-4 от 28.01.2019 г. Доля в праве 1/3) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Возвратить в собственность ответчика НОБ Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 270 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б (Кадастровый номер 50:41:0030107:121).

7. Возвратить в собственность ответчика НОБ Жилой блок №1, Жилой блок №1, назначение: жилое, площадь 206,8 кв.м., 2- этажный с подвалом, расположенный по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ольховая, д. 4Б, Жилой блок №1.(Кадастровый номер № 50:41:0030107:201).

8. Взыскать с ответчика НОБ в пользу истца ЛАО государственную пошлину в сумме 2100 (две тысячи сто) рублей 00 копеек. 9

. Взыскать с ответчика НОБ в пользу истца ЛАО оплату юридических услуг в сумме 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.

Истец ЛАО \_\_\_\_\_

Представитель по Доверенности \_\_\_\_\_