**Исковое заявление о расторжении договора купли-продажи квартиры, взыскании убытков, исключении из Единого государственного реестра**

Октябрьский районный суд г. Кр-рска
Адрес: г. Кр-ярск, пр-т Ленина, д.2
Тел.: 41-92-81

Истец: Васильева Василиса Васильевна,
Адрес: г. Кр-ск, ул. Пушкина, д.23, кв.17,
Тел. 8 914 842 5168

Ответчик: Петров Петр Петрович,
Адрес: г. Кр-ск, ул. Ленина, д.15, кв.32,
Тел. 8 914 816 1792

Цена иска: 1 761 500,00

(Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот рублей)

**Исковое заявление о расторжении договора купли-продажи квартиры, взыскании убытков, исключении из Единого государственного реестра.**

03.03.2018г между истцом и ответчиком был заключен договор купли-продажи жилого помещения по адресу: г. Кр-ск, ул. Пушкина, д.23, кв.17. Цена договора составила 1 750 000,00 рублей. Расчет по договору был произведен истцом в день подписания договора в полном размере.

15.04.2018г произведена государственная договора продажи недвижимости от 15.04.2018г и регистрация собственности истца на помещение, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена запись регистрации №.

В процессе эксплуатации жилого помещения стало очевидным, что ответчик ввел в заблуждение относительно потребительских свойств приобретенного жилья. Согласно акту экспертизы № 113/2018, проведенной 10.11.2018г ООО "Эксперт" установлено следующее:

- пол санузла спорного помещения имеет трещины, образовавшиеся в результате просадки пола, деревянные конструкции перекрытия покрыты пятнами плесневелого вида, под несущие конструкции перекрытия выполнены временные подпорки в нарушение п. 11 и п. 12 Постановления Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу";

- в помещении санузла отсутствует стояк вытяжной канализации, чем нарушен п. 17.18 СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация зданий";

- при обследовании технического подполья жилого помещения выявлено, что система канализации не подключена к системе канализации дома, сток канализационных стоков осуществляется в техническое подполье, чем нарушен п. 1.4 СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация зданий".

В результате исследования эксперт пришел к выводам о том, что перекрытие над техническим подпольем находится в неработоспособном состоянии, внутренняя канализация находится в неработоспособном состоянии, для обеспечении возможности безопасной эксплуатации жилого помещения необходимо выполнение проекта подключения канализации к общедомовой системе водоотведения с устройством вытяжных стояков и выполнение подключения, а также выполнение проекта перекрытия технического подполья и выполнение принятого проектного решения.

В связи с изложенными недостатками о расторжении оспариваемого договора истец обращался неоднократно с письменными предложениями к Петрову Петру Петровичу о расторжении договора купли-продажи квартиры от 03.03.2018г. Однако в добровольном порядке ответчик отказался расторгнуть указанный договор.

В соответствии с ч. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

При этом принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (ч. 2 ст. 556 ГК РФ).

Согласно правилам ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В силу ч. 2 ст. 475 ГК РФ в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Правила ч. 1 ст. 476 ГК РФ регламентируют, что продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Согласно положениям, закрепленным в абз. 6 ч. 1 ст. 17 федерального закона "О государственной регистрации " основанием для государственной регистрации прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним является, в том числе, вступившие в законную силу судебные акты.

В силу ч. 5 ст. 453 ГК РФ если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Истец понес убытки в связи с государственной регистрацией договора продажи недвижимости и перехода права собственности, в общей сложности в сумме 4 000,00 рублей, которые квитанциями от 15.03.2018 подтверждаются, поскольку в связи с расторжением договора регистрационная запись подлежит прекращению.

На основании вышеизложенного прошу:

1. Расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения от площадью ... кв.м по адресу: г. Кр-ск, ул. Пушкина, д.23, кв.17, кадастровый или условный номер №, заключенный 03.03.2018г между Петровым Петром Петровичем и Васильевой Василисой Васильевной.

2. Прекратить реестровую записи № в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Взыскать с Петрова Петра Петровича в пользу Васильевой Василисы Васильевны, уплаченные по договору купли-продажи от 03.03.2018г денежные средства в размере 1 750 000,00 рублей.

3. Взыскать с Петрова Петра Петровича в пользу Васильевой Василисы Васильевны убытки в связи с государственной регистрацией договора продажи недвижимости и перехода права собственности размере 4 000,00 рублей, расходы на экспертизу в размере 7 500,00 рублей.

4. Взыскать с Петрова Петра Петровича в пользу Васильевой Василисы Васильевны расходы на проведение экспертизы в размере 7 500,00 рублей.

Приложение:

1. Копия искового заявления со всеми копиями приложенных документов для ответчика.
2.Договор купли-продажи от 03.03.2018г жилого помещения по адресу: г. Кр-ск, ул. Пушкина, д.23, кв.17.
3. Передаточный акт от 03.03.2018г.
4.Свидетельство о государственной регистрации договора и перехода права собственности на жилое помещение по адресу: г. Кр-ск, ул. Пушкина, д.23, кв.17.
5. Расписка о получении денежных средств от истца в сумме 1750000,00 рублей.
6. Отчет о проведенной экспертизе №113/2018 от 10.11.2018г, договором № от 01.11.2018г, квитанция к приходному кассовому ордеру № 51 от 01.11.2018г.
7. Квитанции от 14.03.2018г №№ 101, 102.

Дата искового заявления

Васильева Василиса Васильевна