В Хамовнический районный суд г. Москвы
Истец: Власова Татьяна Николаевна,
адрес: г. Москва, ул. Примерная, д. 8, кв. 21,
тел. +7 900 000-17-51
Ответчик: Руднев Олег Игоревич,
адрес: г. Москва, ул. Образцовая, д. 40, кв. 7
Цена иска: 6 300 000 руб. (стоимость квартиры по договору)
Госпошлина: уплачена по ст. 333.19 НК РФ

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о признании договора купли-продажи недействительным (обман) и применении последствий недействительности сделки

Я являлась собственником квартиры по адресу: г. Москва, ул. Примерная, д. 8, кв. 21 (кадастровый номер 77:00:0000000:1751). В августе 2026 года ответчик предложил её купить. Он заверил меня, что расчёт будет произведён полностью в день подачи документов на регистрацию, и предложил подписать договор до получения денег, сославшись на условия своего банка.

20.08.2026 мы подписали договор купли-продажи квартиры за 6 300 000 руб., 25.08.2026 право собственности ответчика было зарегистрировано. Деньги мне не переданы. На мои сообщения от 26.08 и 01.09.2026 ответчик не отвечает, а 15.09.2026 разместил объявление о продаже этой квартиры.

Совокупность обстоятельств показывает, что ответчик с самого начала не намеревался платить: он торопил подписание до расчёта, ссылался на несуществующие требования банка, сразу после регистрации перестал выходить на связь и предложил квартиру другим покупателям. Заявление о преступлении подано в ОМВД по району Хамовники г. Москвы (КУСП № 0000 от 30.09.2026).

Сделка, совершённая под влиянием обмана, может быть признана недействительной по иску потерпевшего (п. 2 ст. 179 ГК РФ). Такая сделка оспорима, иск подаётся в течение года со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обмане (п. 2 ст. 181 ГК РФ); срок не пропущен. При недействительности сделки каждая из сторон возвращает другой всё полученное (ст. 167 ГК РФ). Поскольку ответчик не передавал мне денег, возвращать ему нечего, а квартира подлежит возврату в мою собственность. Требования о правах на недвижимость подаются по месту её нахождения (ст. 30 ГПК РФ). Существует реальная угроза перепродажи квартиры третьему лицу, поэтому прошу принять меры обеспечения иска (ст. 139, 140 ГПК РФ).

ПРОШУ:

1. Признать недействительным договор купли-продажи квартиры по адресу: г. Москва, ул. Примерная, д. 8, кв. 21, от 20.08.2026, заключённый между Власовой Т. Н. и Рудневым О. И.

2. Применить последствия недействительности сделки: вернуть квартиру в собственность Власовой Т. Н., аннулировав запись о праве собственности Руднева О. И. в ЕГРН.

3. До рассмотрения дела запретить Управлению Росреестра по Москве совершать регистрационные действия с квартирой.

4. Взыскать с ответчика судебные расходы по уплате госпошлины.

Приложения:

1. Копия иска для ответчика.

2. Договор купли-продажи от 20.08.2026.

3. Выписка из ЕГРН о переходе права.

4. Талон-уведомление о принятии заявления в полиции.

5. Переписка с ответчиком, скриншоты объявления о продаже.

6. Документ об уплате госпошлины.

«01» ноября 2026 г. _____ / Т. Н. Власова

ПРОТЕКТОР