|  |  |
| --- | --- |
| Истец:  Ответчик:  Третье лицо:  Цена иска:  Госпошлина: | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (наименование суда и адрес)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО и адрес)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО и адрес)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО и адрес)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ рублей  \_\_\_\_\_ рублей |

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на квартиру и переводе прав покупателя

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_ (указать ФИО) являюсь собственником \_\_\_ доли в праве собственности жилого помещения (квартиры).

Квартира расположена по адресу: \_\_\_\_\_\_\_ (указать адрес). Копия свидетельства о праве собственности, а также выписка из домовой книги в приложении.

Другим долевым собственником является ответчик, которому принадлежит \_\_\_ доля в праве собственности.

Ответчик, в нарушение предусмотренного действующим гражданским законодательством порядка (ст. 250 ГК РФ), осуществил продажу своей доли третьему лицу без извещения меня о предстоящей продаже доли.

В соответствии с п. 2 ст. 558 ГК РФ Договор продажи части квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от \_\_\_\_\_\_\_ года в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, внесена запись, в соответствии с которой, собственником \_\_\_ доли квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, стал \_\_\_\_\_\_.

Переход прав был осуществлен на основании договора купли-продажи доли квартиры от \_\_\_\_\_\_\_\_ года.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ч. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Часть 2 этой же статьи предусматривает обязанность продавца известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому другому лицу.

В соответствии с п. 3 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Данные положения находят свое отражение в п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» по смыслу которого, при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Также, согласно ст. 165.1. Гражданского кодекса РФ (Юридически значимые сообщения), предусмотрено, что заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Согласно ч.2 статьи, правила пункта 1 настоящей статьи применяются, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон.

В соответствии с пп. "в" п. 1.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», в случае нарушения преимущественного права покупки трехмесячный срок, установленный ст. 250 ГК РФ, в течение которого другой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, исчисляется с того времени, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его права (ст. 200 ГК РФ).

Также, безусловным основанием законности исковых требований истца является отсутствие нарушений прав ответчиков, которые остаются при своих интересах, тогда как в случае отказа в удовлетворении исковых требований будут грубо нарушены права истца на приобретение в собственность в полном объеме прав на долю в праве собственности на квартиру, где она уже является собственником и в первоочередном порядке вправе претендовать на спорное имущество, что позволит в будущем реализовывать свои права на квартиру в полном объеме.

Считаю, свои требования основанные на законе и подлежащими удовлетворению.

На основании вышеизложенного, руководствуясь [ст.ст. 12 ГК РФ, ст.ст. 22, 131-132](about:blank) ГПК РФ,

ПРОШУ СУД:

Перевести на истца права и обязанности покупателя доли в праве общей долевой собственности на \_\_\_\_ долю в квартире расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_ по договору купли-продажи от \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированному в ЕГРП № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Приложение:

1. Копия искового заявления для сторон по делу и суда;
2. Квитанция оплаты госпошлины;
3. Копия обжалуемого договора купли-продажи (если есть).
4. Копия свидетельства о праве собственности;
5. Копия выписки из домовой книги;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **/** |  |
| (указать ФИО) |  | (подпись) |  | (дата) |