**Возражение Отзыв на исковое заявление | Признание договора купли-продажи недействительным**

**Внимание!**

[Юридическая компания Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**В Алатауский районный суд города Алматы**

**Судье Бекбатыр Г.Ш.**

​Алматы, Алатауский район мкр. Шанырак-2, 050065, [улица Жанкожа батыра, 26/1](https://2gis.kz/almaty/geo/9430047374987200)​1.

8 (727) 333-14-04  
[727-4660@sud.kz](mailto:727-4660@sud.kz)

**От ответчика:** **ААА**

ИИН ……………

**Представитель по доверенности:**

Адвокатская контора Закон и Право

БИН 201240021767

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79, офис 304.

[info@zakonpravo.kz](mailto:info@zakonpravo.kz) / [www.zakonpravo.kz](http://www.zakonpravo.kz/)

+ 7 727 978 5755; +7 708 578 5758.

**Истец: К.С.С.**

ИИН ……….

Отзыв на исковое заявление

о признании договора купли-продажи недействительным

В вашем производстве имеется гражданское дело зарегистрированное №7575-22-00-2/2173 от 11.07.2022 года по иску К.С.С. (Далее Истец) к ААА, Б.Ж.Ш. (Далее Ответчик) и частному нотариусу города Алматы С.Д.С. (Далее Нотариус) о признании Договоров купли-продажи квартир реестр №4567 от 18.12.2021 года недействительными.

По которому Истец мотивирует свои требования о том, что Согласно Договора купли – продажи квартиры реестр №4567 от 18.12.2021 г. заключенного между продавцом К. С.С. и покупателем ААА, удостоверенный частным нотариусом города Алматы С.Д.С. (далее – Договор), вторым приобретена квартира, состоящая из 3-х жилых комнат, расположенная по адресу: город Алматы, Алатауский район, микрорайон Д…, дом 53, квартира 53.

В Договоре указывается, что Истец с согласия супруги продал, а Ответчик с согласия супруги купил вышеуказанную квартиру за сумму 20 416 000 тенге. Однако, никаких денег от купли-продажи в сумме 20 416 000 тенге Истцу не передавалось, в силу того, что намерение на возникновение юридических последствий от совершаемой сделки, купли-продажи квартиры между Истцами и Ответчиками никогда не имелось.

Уважаемый суд выше изложенными доводами Истце не согласны по ниже указанным обстоятельствам: 18.12.2021 года между Истцом и Ответчиком, был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной выше указанную квартиру. По данному договору стоимость квартиры была определена в 20 416 000 тенге, Договор был удостоверен нотариусом г. Алматы и зарегистрирован в реестре нотариальных действий.

Истец в утверждении приводит доводы о том, что при подписании договора, никаких денег от купли-продажи в сумме 20 416 000 тенге Истцу не передавалось.

Однако доводы Истца по данному поводы считаем голословны тогда как в пункте 3, Договора купли продажи квартиры от 18.12.2021 года буквально оговорено о том, что «По соглашению сторон указанная квартира продана за 20 416 000тенге, оплаченных Покупателем Продавцу полностью до подписания и удостоверения настоящего договора, что подтверждается обеими сторонами. Расчет произведен полностью Покупателем Продавцу, вне офисе нотариуса. Материальных и иных претензий стороны друг к другу не имеют. На что Истец полностью был согласен и подтвердил свое согласие своей подписью.

В соответствий статьи 6. ГК РК Нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения.

Соответственно между Истцом и Ответчиком в соответствии ст. 151, 152, 154, 155 ГК РК соглашением сторон, было совершенно письменная форма сделки, которая было удостоверена нотариусом и прошла регистрацию.

Доводы Истца по поводу того, что В 2021 году Б., который является знакомым ответчика Ахмедова Азамата взял у него машину, за которую должен был произвести оплату. Когда подошел срок оплаты за автомашину, у Бекзата, не оказалось денег. Бекзат обратился за помощью и попросил в качестве гарантии возврата Бекзатом денег АА за автомашину поставить имущество – квартиру К.С.С. в залог. Но, Ахмедов Азамат предложил оформить залог по обязательствам Бекзата в виде Договора купли-продажи вместо Договора залога. При этом обещав что, после погашения Бекзатом долга, сразу произведут переоформление договора купли продажи. Только под этим условием мною, был оформлен Договор купли-продажи квартиры между Истцом и Ответчиком. – считаем что и эти доводы являются голословными и никого отношения к Договору купли продажи квартиры от 18.12.2021 года не имеет отношения.

В соответствий ст. 68, 72 ГПК РК Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, каждое доказательство подлежит оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности.

Кроме того доводы Истца о том, что сам Ответчик и его супруга выше указанную квартиру никогда ни видели, не приходили на осмотр, перед тем как купить ее. – также является В соответствий ст. 68, 72 ГПК РК голословным и не подлежит применению с учетом относимости, допустимости и достоверности в качестве доказательства.

Согласно ст. 188, 189 ГК РК Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом определять юридическую судьбу имущества.

У Ответчика в законодательном порядке не было обязательств прежде, чем купить недвижимость произвести осмотр кроме того в современности недвижимости в первую очередь проверяются на юридическую чистоту. По факту проживания в данной квартире у Ответчика нет острой надобности так как он с семьей постоянно проживают в городе Шымкент. Квартира была приобретена на перспективу для детей.

Таким образом в просительной части Иска Просят суд:Признать недействительным Договор купли – продажи квартиры зарегистрированный в реестр за №4567 от 18.12.2022 г. заключенный между сторонами.

В ст. 157, п. 2 ГК РК предусмотрено о том, что сделка признается недействительной при нарушении требований, предъявляемых к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами - Однако в соответствии указанной статьи Истец не приводит никаких существенных доводов о нарушении формы и содержания соглашения а также волеизлияние на заключение Договора.

Статья 159. Гражданского кодекса оговаривает Основания недействительности сделок и приводит 12 обстоятельств, где сделка может признаться недействительной, а именно: 1. Ничтожна сделка, совершенная без получения необходимого разрешения; 2. Сделка, преследующая цели недобросовестной конкуренции или нарушающая требования деловой этики; 3. Сделка, совершенная лицом, не достигшим четырнадцати лет (малолетним); 4. Сделка, совершенная несовершеннолетним, достигшим четырнадцати лет, без согласия его законных представителей; 5. Ничтожна сделка, совершенная лицом, признанным недееспособным вследствие душевной болезни или слабоумия. Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным; 6. Сделка совершенная лицом, ограниченным судом в дееспособности; 7. Сделка, совершенная хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не мог понимать значения своих действий или руководить ими - по данному обстоятельству Истцом не были суду предоставлены соответствующие подтверждающие документы и/или доказательства; 8. Сделка, совершенная вследствие заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения; 9. Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка) - Указанное обстоятельство в п. 9 тоже не подходит так как Истец суду предоставляет Оценку о средней стоимости недвижимого имущество Отчета о стоимости анализе произведенной Оценочной компанией где определено средняя оценочная стоимость имущество на сумму 33 527 789 тенге на дату 10.06.2022 года что естественно не может быть не выгодной (кабальной сделкой) для Истца так как разница от покупной цены от оценочной она естественная так как после военной агрессий РФ в Украину и санкций мирового сообщества на РФ, многие платёжеспособные граждане иммигрировали с РФ в РК большинстве случай в город Алматы и по многочисленным публикациям и информациям в СМИ от риэлторских компаний можно проанализировать об подорожаний цен на недвижимое имущество до 50%; 10. Сделка, совершенная вследствие злонамеренного соглашения представителя одной стороны, недобросовестного представителя - ну и здесь стороны непосредственно присутствовали при заключения Договора; 11. Сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности; 12. Сделки, предусмотренные пунктами 3, [5](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=1590500) настоящей статьи, по требованию законных представителей малолетних или недееспособных лиц.

Уважаемый суд Глава 4. ГК РК “Сделки” конкретно оговаривает понятие сделки, форму заключения а также в каких обстоятельствах Сделка признается не действительной - однако в Исковом заявлении не указанно конкретные обстоятельства и или ссылка на нормативные акты о признании сделки не действительной - кроме голословных обвинении Ответчика ничего не приведено.

Статья 72 ГПК РК. В «Обязанность доказывания» предусмотрено каждая сторона должна

доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как основания своих требований – что не наблюдается в исковом заявлений.

# У Истца было достаточно времени для изучения Договора. Кроме того, как практика показывает все Нотариусы предварительно подготавливают предварительную версию Договора и после изучения сторонами документа с учетом изменение и дополнения распечатывает на бланке и подает на подпись что и было сделано Нотариусом так как само оформление договора занимает огромное время. Статья 17. Закона РК “О нотариате” Нотариус совершает нотариальные действия, предусмотренные настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Казахстан, в интересах физических и юридических лиц, обратившихся к нему; составлять проекты сделок, заявлений и других документов; истребовать от физических и юридических лиц документы и сведения, необходимые для совершения нотариальных действий, с соблюдением установленных законодательными актами Республики Казахстан.

Доводы Истца считаем не состоятельны и не обоснованы с точки зрения относимости и допустимости в качестве доказательства в соответствии ст. 68 ГПК РК каждое доказательство подлежит оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности достаточности для разрешения гражданского дела – в данном гражданском деле мы наблюдаем необоснованность Исковых требовании и Клеветы в отношении Ответчика.

Согласно п. 4 ст. 8 ГК РК граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества. Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются.

Уважаемы суд согласно нормам Гражданского кодекса Республики Казахстан сделка может быть недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания в силу прямого указания на ее недействительность в законе (ничтожная сделка) - однако все доводы приведенные в Исковом заявления не указывают на конкретные факты чтобы оспорить и или основания установленным законом оспорить сделку, все доводы считаем голословны.

В п. 13 Нормативного постановления №6 ВС РК “О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности” оговорено, что при рассмотрении судами последствий недействительности сделки предъявление ответчиком встречных требований о признании лица добросовестным приобретателем не требуется, так как разрешение этого вопроса входит в обязанность суда при оценке доказательств по делу.

В соответствии со ст. 113 ГПК РК оговорено по ходатайству стороны, в пользу которой состоялось Решение, суд присуждает с другой стороны понесенные расходы по оплате помощи представителя (нескольких представителей), участвовавшего в процессе и не состоящего с этой стороной в трудовых отношениях, в размере фактически понесенных стороной расходов (платежное поручения, фискальный чек). По имущественным требованиям общая сумма этих расходов не должна превышать десять процентов от удовлетворенной части иска. По требованиям неимущественного характера сумма расходов взыскивается в разумных пределах, но не должна превышать триста [месячных расчетных показателей](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1026672).

В силу ст.13 Конституции Республики Казахстан каждый имеет право на защиту своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод или охраняемых законом интересов и на основании изложенного в соответствии ст. 68, 72, 166 ГПК РК,

**Прошу Суд:**

* В удовлетворении Искового заявление КСС к **ААА** о признании договора купли-продажи недействительным – **отказать;**
* Взыскать с КСС в пользу **ААА** сумму расходов по оплате помощи представителя в размере 500 000 (пятьсот тысяч) тенге.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г.Т.**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 год

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан

Адвокат Юрист Алматы Юридическая услуга консультация Гражданские Уголовные Административные Арбитражные дела споры Защита Адвокатская контора Компания Казахстан