**Исковое заявление о признании сделки купли-продажи жилого дома действительной**

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, Бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**Внимание!**

[Адвокатская контора 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 Житикаринский районный суд Костанайской области

Истец: Л/Е.В.

ИИН .

сот. тел. 8-777-...

место жительства: г. Житикара, ...

Ответчик: Б.Ю.Л.

ИИН .

последнее известное место жительства:

г. Житикара, ул. Ш., д. .., кв. №2

Заинтересованное лицо:

Аким Житикаринского района

адрес: г. Житикара, ...

тел. 20001

Цена иска: 650 000 (шестьсот пятьдесят) тенге

Исковое заявление

о признании сделки купли-продажи жилого дома действительной

18 января 2017 года я и представитель ответчика по доверенности Д.Г.Ю. договорились о том, что я приобрету в собственность у ответчика жилой дом, по адресу: г. Житикара, ул. Ш..., дом 19 квартира 2 по цене 650 000 тенге, для чего я сначала передала Д.Г.Ю. 100 000 тенге. При оформлении сделки купли-продажи у нотариуса нам стало известно, что сделка не может быть совершена, так как ответчик не ввел в эксплуатацию холодную пристройку и сарай. Д.Г.Ю. обязалась устранить данные недостатки в течение года и для закрепления нашей договоренности было заключено соглашение о задатке, по которому мною была выплачена оговоренная между нами сумма за вычетом стоимости оформления сделки купли-продажи. В феврале 2017 года в указанный дом вселился мой сын Л.А.А. со своей семьей, так как изначально я приобретала этот дом для своего сына.

В течение 2017 года мой сын Л.А.А. звонил Д.Г.Ю., чтобы узнать, как идут дела с оформлением документов на холодную пристройку и сарай. В январе 2018 года мне стало известно, что срок действия доверенности Д.Г.Ю. истек в сентябре 2017 года и совершение сделки купли-продажи невозможно.

В последующем, моя сноха Л.Г.О. связывалась с ответчиком Б.Ю.В. посредством мессенджера «WhatsApp», где в ходе переписки ответчик указывала, что не претендует на дом. Ответчик обещала приехать в г. Житикару и от своего имени совершить сделку, однако, так и не сдержала своего обещания. В декабре 2018 года Д.Г.Ю. отдала мне документы на квартиру, так как я уже утратила надежду на оформление сделки с ответчиком и приняла решение добиваться признание своего права на дом через суд.

Со времени покупки дома я несу бремя его содержания, т.е. оплачиваю коммунальные услуги, налоги.

Я считаю себя собственником дома, так как добросовестно владею данным домом и несу бремя его содержания.

Вышеизложенное подтверждается: свидетельством о праве на наследство по закону, доверенностью, распиской, соглашением о задатке, договором найма жилого помещения, решением Житикаринского районного суда от 22.08.2017 г., квитанциями об оплате комуслуг, квитанциями об оплате налогов.

Согласно ст. 147 ГК РК сделками признаются действия граждан и юридических лиц направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно ст. 63 Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, законодательстве, решении суда либо административном акте, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Согласно ст. 154 ч.2 ГК РК если сделка, требующая нотариального удостоверения, фактически исполнена сторонами или одной стороной, по своему содержанию не противоречит законодательству и не нарушает прав третьих лиц, суд по заявлению заинтересованной стороны вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Согласно п. 3 нормативного постановления №5 Верховного Суда Республики Казахстан «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» от 16 июля 2007 года - «в случае несоблюдения формы сделки, когда фактически совершенная сделка подтверждается иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами (например распиской о продаже жилища и получении денег, либо выдачей доверенности на право отчуждения), при неизвестности местонахождения продавца, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с иском о признании сделки действительной, с указанием в качестве ответчика продавца, извещаемого судом по последнему известному месту его жительства.»

Согласно ст. 153 ГК РК несоблюдение простой письменной формы сделки, не влечет ее недействительности, но лишает стороны права в случае спора подтверждать ее совершение, содержание или исполнение свидетельскими показаниями. Стороны, вправе подтверждать совершение, содержание или исполнение сделки письменными или иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами.

На основании вышеизложенного, прошу суд:

Признать сделку купли-продажи жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: город Житикара, улица Шахтеров, дом ..., квартира 2, заключенную 31 января 2017 года между Л.Е.В. и Б.Ю.Л., действительной.

Вызвать в качестве свидетелей в судебное заседание – Л.А.А. и Л.Г.О., проживающих по адресу: г. Житикара, ...; Д.Г.Ю., сот.тел. 8-705-..

Приложение:

квитанция об оплате госпошлины, копия удостоверения личности истца, свидетельство о праве на наследство по закону, доверенность, расписка, соглашение о задатке, договор найма жилого помещения, решение Житикаринского районного суда от 22.08.2017 г., копии техпаспорта, копии заключения об изменении площади объекта недвижимости, копии акта приема построенного объекта в эксплуатацию, копии распоряжения, копия справки ГРОВД, копия информационной справки АИС ГЗК, копия акта на право частной собственности на земельный участок, копия удостоверения личности ответчика, справка о зарегистрированных правах, письмо и.о. начальника отдела полиции, письмо руководителя аппарата акима Житикаринского района, справка ГКП «Житикаракоммунэнерго», квитанции об оплате комуслуг, скрин-шот сайта комитета государственных доходов МФ РК об отсутствии задолженности.

20 марта 2019 г. Л.Е.В.

Адвокат Алматы Заңгер Алматы [Қорғаушы Алматы](https://zakonpravo.kz/) Заң қызметі Құқық қорғау Құқықтық қөмек Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Қазақстан Адвокат Қазақстан Заңгер Қазақстан [Адвокаттық кеңсе Қазақстан](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz/) Қорғаушы Қазақстан Заң компаниясы

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