**Признание договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки, восстановление записи о регистрации права собственности**

В производстве Бостандыкский районный суд г. Алматы имелась гражданское дело зарегистрированное №7514-20-00-2/…… от 07.08.2020 года поиску …….. Нургуль Тулешевны (далее - Истец) к ……… Асель Бекайдаровне (далее - Ответчик) о признании договора купли продажи недействительным, восстановлении записи о регистрации права собственности. По которому Истец мотивирует свои требования о том, что 05 июня 2020 года между Истцом и Ответчиком, был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, ул. ………, д. 90/36, кв.61.

По данному договору стоимость квартиры была определена в 18 000 000 тенге, однако Истец до подписания договора заявила о доплате в 100 000 тенге за мебель (Которую ране Ответчик отказывалась приобретать) соответственно окончательная сумма была определена на сумму 18 100 000 тенге. Договор был удостоверен нотариусом г. Алматы Султанбековым Ерланом Турсынбековичем и зарегистрирован в реестре за № 5838.

Также Истец в утверждении приводит доводы о том, что при подписании договора, в кабинете нотариуса и при самом нотариусе, Ответчиком к Истцу, в качестве оплаты по договору, была передана сумма в размере 18 000 000 тенге. На оставшуюся сумму, составляющую 100 000 тенге, Ответчиком собственноручно, без какого-либо давления с чьей-либо стороны была написана расписка, в которой последний обязуется оплатить остаток суммы по договору, в размере 100 000 тенге, в течение 2-х месяцев, на что Истец полностью была согласна и подтвердила свое согласие.

Вышеуказанными доводами Истца не согласны так как до посещения Нотариуса была устная договоренность на то, что Договор состоится на сумму 18 000 000 тенге, однако перед подписанием Договора Истец добавила 100 000 тенге за мебель которую мы ране не хотели приобретать так как ране Истец просила оплату за мебель 400 000 тенге чуть позже 200 000 тенге но Ответчик категорически отказывалась на что свидетельствует Ватсап и СМС переписки однако до оформления Нотариусом Договора купли продажи по просьбе Истца сумма покупки квартиры было изменено добавлением за мебель на 100 000 тенге итого сумма составило 18 100 000 тенге. Во время заключения Договора Истец добровольно собственноручно подписала Договор на 18 100 000 тенге, после заключения Договора за пределами кабинета Нотариуса Истец попросила от Ответчика написать Расписку на 100 000 тенге что и было сделано.

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

Доводы Истца о том, что сделка по купли-продажи квартиры, не была до конца закрыта и завершена, а соответственно владельцем данной квартиры оставалась Истец. А также доводы Истца о том, что до момента внесения Ответчиком остатка суммы по договору, в размере 100 000 тенге, а нотариус должен был оформить договор купли-продажи квартиры с отсрочкой платежа - считаем является не состоятельным та как до подписания Договора купли продажи сумма была изменена на 100 000 тг., по инициативе Истца и Истец была согласна на заключение Договора купли продажи с доплатой оставшиеся 100 000 тенге в течение двух месяцев. Однако Ответчик 12 июня 2020 года оплатила оставшиеся 100 000 тенге, о чем свидетельствует квитанция об оплате и выписка по счету.

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.

Доводы Истца по поводу незаконного переоформления, до момента внесения остатка суммы по договору, в размере 100 000 тенге и об возможном вступления в преступный сговор Ответчика с Нотариусом г. Алматы Султанбековым Е.Т., и введения в заблуждение сотрудников регистрирующих органов, путем совершения мошеннических действий а также совершения уголовно наказуемого деяния по факту мошенничества и ведения в заблуждение путем обмана в отношении Истца - Является Клеветой направленной в адрес Ответчика за которое предусмотрено уголовное ответственность к тому же Нотариусом в присутствии всех сторон и по волеизлиянию сторон был заключен именно Договор купли продажи и соответственно в последующем было произведено переоформление квартиры. Считаем. все приведенные доводы Истца в своем Исковом заявлении не состоятельны так как со стороны Ответчика все условия были выполнены.

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 №18-ИС от 04 июля 2020 года произведенной Оценочной компанией ТОО “Центр оценки Алматы” где определено средняя оценочная стоимость имущество на сумму 19 114 758 тенге, что естественно не может быть не выгодной (кабальной сделкой) для Истца так как разница от покупной цены от оценочной небольшая то есть допустимая; 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 в совершении уголовного правонарушения 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.

# Доводы Истца что сам договор купли-продажи, квартиры был составлен без присутствия Истца то, что все необходимые документы якобы направляла через Ватсап приложение и затем супруг Истца предоставил оригиналы всех необходимых документов. И когда Истец приехала к Нотариусу договор купли-продажи, квартиры, был уже готов и Истца что Нотариус, что Ответчик очень торопили с его подписанием, не дав Истцу даже обстоятельно с ним ознакомиться - являются не состоятельными, так как 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 о том, что при встрече с Нотариусом по факту расторжения Договора,

Нотариус заявил, что ни о какой расписке, выданной Ответчиком к Истцу на сумму 100 000 тенге, Нотариус знать ничего не знает и никогда эту расписку не видел - по указанным доводам Ответчик поддерживает доводы Нотариуса так как расписка не была Нотариальной и Нотариус не совершал какие либо действий по поводу расписки на сумму 100 000 тенге. А 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.

Истец в своем Исковом заявлении обвиняет ответчика в совершении уголовно наказуемого деяния предусмотренной статьями 190 Мошенничество, 194. Вымогательство Уголовного кодекса Республики Казахстан, которые подведомственно к органам уголовного преследования Министерству внутренних дел РК. На сегодняшний день по вышеуказанным обвинениям со стороны Истца в полицию не были поданы Заявления и/или обращения по факту совершения уголовного преступления. Что естественно еще раз подтверждает голословность Исковых требовании.

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, **Просили Суд:** В удовлетворении Искового заявление ….. Нургуль Тулешевны к ……. Асель Бекайдаровны о признании договора купли-продажи недействительным – **отказать;** Взыскать с …… Нургуль Тулешевны в пользу ………. Асель Бекайдаровны сумму расходов по оплате помощи представителя в размере 200 000 (двести тысяч) тенге.

28 октября 2020 года Бостандыкский районный суд города Алматы рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело. О признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки; О восстановлении записи о регистрации права собственности, СУД РЕШИЛ: В удовлетворении иска ….. Нургуль Тулешевны к ……. Асель Бекайдаровне о признании договора купли-продажи недействительным, восстановлении записи о регистрации права собственности - отказать.

Не согласившись решение суда Истец подала Апелляционную жалобу на решение суда и 26 января 2021 года город Алматы Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда рассмотрев в открытом судебном заседании посредством видео конференцсвязи гражданское дело по иску …….. Нургуль Тулешевны к ……… Асель Бекайдаровне о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, восстановлении записи о регистрации права собственности, поступившее по апелляционной жалобе истца на решение Бостандыкского районного суда города Алматы от 28 октября 2020 года. Руководствуясь статьей 423, подпунктом 1) статьи 424 ГПК, судебная коллегия ПОСТАНОВИЛА: Решение Бостандыкского районного суда города Алматы от 28 октября 2020 года по данному гражданскому делу оставить без изменения, апелляционную жалобу истца …….. Н.Т. - без удовлетворения. Постановление вступает в законную силу с момента его оглашения.