

# Исковое заявление по договору найма жилого помещения

Между истцом и ответчиком был заключен договор найма жилого помещения. Как позднее выяснилось договор был заключен с нарушениями законодательства о чем истец сообщила ответчику и потребовала вернуть денежные средства. Однако на законные требования о возврате денег ответчик отвечал отказом. Истец просит признать договор ничтожным. Взыскать с ответчика денежную сумму переданную ему по договору найма. Взыскать причиненные убытки.

Мировому судье судебного участка № \_\_\_\_\_ районного суда г. \_\_\_\_\_

Истец: \_\_\_\_\_  
проживающая по адресу: \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_  
проживающий по адресу: \_\_\_\_\_

Цена иска \_\_\_\_\_ руб.  
(госпошлина \_\_\_\_\_ рублей)

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

\_\_\_\_\_ года между мной, \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ при посредничестве Агентства недвижимости «\_\_\_\_\_» был заключен договор найма жилого помещения. Согласно указанному договору, \_\_\_\_\_, выступая в качестве наймодателя, взял на себя обязательства по передаче мне, являющейся в рамках договора нанимателем, во временное возмездное владение и пользование для проживания квартиру № \_\_\_\_\_, расположенную в г. Москве по адресу: \_\_\_\_\_

По договору мной были уплачены денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_ рублей за первый месяц проживания и \_\_\_\_\_ рублей в качестве гарантированного залога), что подтверждается моей подписью и подписью \_\_\_\_\_ под договором. За услуги по поиску квартиры лицу, представившемуся агентом агентства «\_\_\_\_\_» мной были переданы \_\_\_\_\_ рублей.

\_\_\_\_\_ г. в указанной квартире меня ждали агент ООО «\_\_\_\_\_» и \_\_\_\_\_.

Квартира меня устроила и мне предложили подписать договор найма. Никаких иных документов (ни документов на право собственности или доверенности от \_\_\_\_\_, ни документов агентства) мне предоставлено не было.

Как позднее выяснилось, договор был заключен с нарушениями законодательства, о чем уже

\_\_\_\_\_ г. я сообщила ответчику и потребовала вернуть деньги.

Так, согласно п. 1.2. договора указано, что квартира принадлежит Наймодателю на основании Предварительного договора купли-продажи квартиры № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. Однако согласно ст. 671 ГК РФ наймодателем по договору найма жилого помещения может выступать собственник жилого помещения или управомоченное им лицо.

Согласно ч. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Однако заключение предварительного договора купли-продажи не может считаться такой сделкой. Это следует из ст. 429 ГК РФ, согласно которой по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Это значит, что непосредственно право собственности по предварительному договору купли-продажи не приобретается.

Таким образом, \_\_\_\_\_ не имел права заключать договор найма указанного жилого помещения в качестве Наймодателя.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Согласно ч. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Ч. 2 ст. 167 ГК РФ предусматривает, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Однако на мои законные требования о возврате денег ответчик отвечал отказом.

При этом ответчик заведомо знал о том, что у него нет документов, подтверждающих право собственности или полномочия от собственника, и, тем не менее, заключил договор и взял у меня денежные средства по нему.

\_\_\_\_\_ сознательно сообщил мне заведомо ложные сведения, а также совершил умышленные действия, направленные на введение меня в заблуждение.

Так, зная, что у него нет документов на право собственности на данную квартиру, он не мог рассчитывать, что, обращаясь в агентство недвижимости, ему помогут сдать квартиру, поскольку такие агентства несут ответственность за юридическую чистоту совершаемых с их помощью сделок.

В связи с этим \_\_\_\_\_ обратился к лицам, которые под видом деятельности агентства недвижимости предоставляли услуги по поиску квартир в наём.

Как позже мне стало известно, агентства недвижимости «\_\_\_\_\_» не существует в природе.

На сайте \_\_\_\_\_ (указано на штампе) кроме телефонов \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ никакой информации не представлено (в том числе ни адреса, ни данных о регистрации).

На мои звонки данные лица (якобы агенты агентства «\_\_\_\_\_») теперь стараются не отвечать, от встречи уклоняются.

Вступив в соглашение с данными лицами, \_\_\_\_\_ вместе с ними создал формальную видимость законности всего происходящего, чем ввел меня в заблуждение.

Все мои попытки урегулировать возникший спор не привели к положительному результату (копия претензии ответчику прилагается).

В связи с необоснованным отказом я была вынуждена обратиться за юридической консультацией.

Стоимость юридических услуг составила \_\_\_\_\_ рублей.

Данные расходы (за юридические услуги) являются для меня убытками, поскольку согласно ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 15, 167, 168, 218, 429, 671 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 3, 131, 132 ГПК РФ

ПРОШУ:

1. Применить в отношении договора найма от \_\_\_\_\_ г. последствия его ничтожности.
2. Взыскать с ответчика в мою пользу денежную сумму, переданную ему мной по договору в размере \_\_\_\_\_ рублей.
3. Взыскать с ответчика причиненные им убытки в размере \_\_\_\_\_ рублей.
4. Обязать ответчика возместить мне судебные расходы по уплате госпошлины.

Приложение:

1. Копии искового заявления для ответчика на 3 стр.
2. Копия договора найма на 2 стр.
3. Копия претензии ответчику на 2 стр.
5. Копия договора на оказание юридических услуг.
6. Копия документов об оплате юридических услуг.
7. Квитанция об уплате госпошлины.

Оригиналы документов будут предоставлены в суд.

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

подпись

□