

# Как расторгнуть договор купли-продажи дома?



Приобретение недвижимого имущества у третьих лиц в обязательном порядке сопровождается заключением письменного договора купли-продажи, на основании которого в органах Росреестра будет производиться перерегистрация собственника.

Любой письменный договор купли-продажи – это соглашения между продавцом и покупателем относительно недвижимого объекта. Продавец обязуется передать его новому собственнику, а взамен получить оговоренную плату.

Природа договора ясна и понятна. Как и любой другой договор, сделку по купле-продаже недвижимости также можно расторгнуть.

Рассмотрим, каким образом это производится, и какие для этого нужны основания.

## Как расторгнуть договор купли-продажи дома до и после регистрации?

Право собственности на приобретенную квартиру переходит к покупателю только после регистрации в органах Росреестра. Заключение письменного соглашения – это только первый шаг к переходу права собственности. После того, как соглашение подписано, необходимо подать двухстороннее заявление в Росреестр для регистрации перехода права собственности, основанием для которого и будет являться договор.

Процедура расторжения договора во многом будет зависеть от того, на какой сейчас стадии находится сделка.

## **Расторжение сделки до регистрации перехода права в Росреестре**

Это наиболее простой способ расторжения договора, поскольку сделка как таковая без регистрации не завершена.

Стороны просто заключают двухстороннее письменное соглашение о расторжении сделки и не проводят никаких дальнейших процедур с регистрирующими органами.

Соглашение о расторжении должно заключаться в той же форме, что и сама сделка. Если стороны заключали договор в нотариальной форме, то и при расторжении нужно еще раз обратиться к нотариусу.

С момента расторжения стороны больше не имеют никаких взаимных прав и обязанностей – недвижимость остается у продавца, а деньги у покупателя.

Не будет иметь никакого правового значения, почему стороны взаимно решили расторгнуть сделку, если такое волеизъявление взаимно.

Расторгнуть договор даже на этом этапе в одностороннем порядке гораздо сложнее – для этого нужно обращаться в суд и доказывать, что одна из сторон допустила существенные нарушения при исполнении обязанностей.

## **Договор заключен, заявление о переходе права подано в Росреестр, но еще не зарегистрировано**

В этом случае, стороны должны совместно подать заявление в Росреестр о прекращении регистрационных действий, а затем осуществить процедуру расторжения договора, что описана выше.

## **Переход права в Росреестре зарегистрирован и в ЕГРН собственником внесен покупатель**

Это самый сложный вариант расторжения, который на практике встречается крайне редко.

Если запись о новом собственнике уже внесена в ЕГРН, то соглашение, которым сделка расторгнута, необходимо также подавать в органы Росреестра для аннулирования первоначальной сделки.

При этом на практике аннулирование сделки возможно только в период, когда первоначальная сделка ее признается действующей (не истек срок действия договора).

Если же срок истек, по соглашению сделку уже не расторгнуть.

В этом случае иногда применяется вариант с обратным договором – стороны просто меняются местами и покупатель продает обратно продавцу его же квартиру и получает назад оплаченные ему деньги.

В некоторых случаях вернуть все на круги своя возможно через признание сделки недействительной.

Если будет выяснено, что сделка была совершена с нарушением условий гражданского законодательства (например, одна из сторон оказалась недееспособным лицом, купля-продажа недвижимости была мнимой или притворной сделкой), то положения договора не могут быть применены и стороны обязаны вернуть обратно все полученное по сделке.

Росреестр внесет запись об аннулировании записи на основании судебного решения.

Если стороны расторгают договор по взаимному согласию, то их мотивы могут быть абсолютно любыми. Люди могли банально передумать, все еще раз взвесив и оценив – это их право.

**Совсем иная ситуация, когда стороны требуют расторжения договора в одностороннем порядке. Этот процесс, как уже указывалось выше, должен быть осуществлен исключительно в судебном порядке.**

Сторона, которая настаивает на расторжении сделки должна доказать, что вторая сторона, желающая сохранить соглашение в

силе, существенно нарушает условия сделки.

Что понимается под «существенными нарушениями», смотрите ниже:

- Продавец представил в отношении квартиры поддельные документы. Конечно, довольно сложно себе это представить на практике, но теоретически возможно;

Неверное указание площади, или вообще отсутствие у продавца каких бы то ни было прав на квартиру – вот вероятные нарушения.

Конечно, вся информация о приобретаемой недвижимости может быть проверена продавцом через заказ выписки из ЕГРН, а если этого сделано не было, то можно говорить о крайней неосмотрительности такого покупателя.

- Нарушение условий о передаче квартиры. Если деньги внесены и оговоренный час передачи жилплощади по акту настал, но ключи покупателю так и не переданы, это нарушение условий договора;

Если продавец по непонятным причинам уклоняется от передачи объекта сделки покупателю, то последний имеет полное право обратиться в суд и потребовать расторжения договора.

- Обратная ситуация – продавец не может дождаться внесения оплаты за квартиру. Недвижимость может быть уже передана (хотя это тоже очень неосмотрительно, передавать недвижимость до получения оплаты), но денег за нее продавец так и не увидел. Тогда уже он может написать исковое заявление в суд и потребовать расторгнуть такую сделку.

Исковое заявление в любом случае должно быть грамотно составлено.

Если есть сомнения относительно правильности подготовки подобного документа, то лучше обратиться к профессиональному юристу.

Есть в ст.453 ГК РФ один весьма интересный момент. В ней сказано, что при расторжении договора ни одна сторона не может потребовать возврата того, что уже фактически исполнено, если иное не предусмотрено соглашением.

П.4 ст.453 ГК РФ сформулирован именно таким образом:

**«Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон».**

Иными словами, может сложиться ситуация, при которой покупатель может внести оговоренный соглашением авансовый платеж, но покупатель квартиру ему не отдаст. Покупатель потребует через суд расторжения договора, которое суд удовлетворит.

При этом продавец откажется возвращать ему деньги, сославшись на вышеуказанную норму, и будет формально прав.

Справедлива и обратная ситуация. Покупатель получил квартиру после внесения авансового платежа, зарегистрировал право собственности и начал благополучно жить на новой жилплощади. Однако окончательный расчет с продавцом он так и не произвел. Если продавец в судебном порядке добьется расторжения договора, он рискует не получить назад своей квартиры.

Парадоксально, но факт.

Чтобы избежать такой неприятной ситуации, необходимо в тексте договора обязательно указывать, что в случае расторжения договора стороны должны вернуть друг другу все полученное в связи с исполнением взаимных обязательств.

Чтобы избежать подобных рисков, при заключении договора рекомендуется обращаться за консультацией к профессиональному юристу.

Лучше выявить все опасные моменты сделки до ее совершения,

нежели потом пытаться отстаивать свои права в судебных тяжбах.

Человек, не обладающий юридическим образованием, вполне может составить качественный текст договора, но вот «подсветить» такие тонкие моменты может только опытный правовед.