

Как расторгнуть договор купли-продажи квартиры после гос регистрации



Договор купли-продажи недвижимых объектов, будь то квартира, дом или иное помещение, в числе прочих подтверждающих документов, после подписания должен быть сдан в Росреестр, который внесен в ЕГРН запись о новом собственнике недвижимости на его основании.

Пока соответствующая запись не внесена, права собственности в юридическом смысле этого слова у покупателя не возникает.

После подписания акта приема-передачи можно стать фактическим владельцем недвижимости, но не юридическим собственником.

Договоры в случае возникновения такой необходимости могут быть расторгнуты. И если с обычными соглашениями это не составляет никаких проблем, то с договорами, которые участвуют в регистрационных действиях, дело обстоит на порядок сложнее.

Как можно расторгнуть договор купли-продажи квартиры после государственной регистрации?

Прежде всего, нужно отметить, что существует два способа расторжения сделок:

- Если есть взаимное согласие сторон на расторжение, то им просто необходимо подписать двустороннее соглашение в той же форме, что и сам договор (простая письменная форма);
- Если инициатором расторжения выступает только одна

сторона по договору, то необходимо обращаться в суд и доказывать, что вторая сторона допускает существенные нарушения условий договора.

При этом существенность нарушение еще нужно доказать – одного желания на расторжение сделки для суда достаточно не будет.

Как правило, существенными нарушениями признаются:

- нарушения предусмотренных сроков исполнения обязательств;
- неисполнение обязанностей сторонами (продавец не передает квартиру, покупатель не перечисляет деньги).

Если договор был, фактически расторгнут через суд или взаимное соглашение, для нивелирования юридических последствий сделки этого мало, учитывая, что переход права подлежит обязательной регистрации.

В том случае, если договор еще не был сдан вместе с заявлением о регистрации права в Росреестр, то никаких проблем нет – сделку расторгли, и на этом правоотношения сторон прекращаются.

Сложнее обстоит дело, когда регистрационные действия уже были начаты.

Заявление подано, но право не зарегистрировано

Если регистрирующий орган еще не успел обработать документы и внести запись в ЕГРН о новом собственнике, после подписания соглашения о расторжении стороны должны совместно подать заявление в Росреестр о прекращении регистрационных действий. Можно сначала подать соответствующее отзывное заявление и потом заключить соглашение о расторжении. Это не принципиально.

Переход права в Росреестре зарегистрирован

Если запись о новом собственнике уже внесена в ЕГРН, то

соглашение, которым сделка расторгнута, необходимо также подавать регистрирующий орган для исключения внесенной записи.

Аннулирование сделки возможно только в период, когда первоначальная сделка является действующей, т.е. пока не истек срок действия договора.

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

В этом случае можно применить вариант с обратным договором – стороны просто меняются местами, и новый собственник продает бывшему владельцу его старую жилплощадь, получая назад деньги.

Признание сделки недействительной

Если будет выяснено, что сделка была совершена с нарушением условий гражданского законодательства, что влекут ее недействительность (например, при недееспособности одной стороны, если сделка была мнимой или притворной), 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, которым подобная сделка будет признана недействительной.

Если стороны договор расторгают, то это значит, что они прекращают действие его положений на момент расторжения. Все, что было исполнено по данной сделке до этого момента, признается законным.

В том же случае, если сделка является недействительной, она не создает никаких правовых последствий с самого начала своего совершения.

Если договор расторгается, стороны должны учесть один важный момент – все, что было исполнено до момента расторжения, и все, что стороны друг другу успели передать, возврату обратно не подлежит, если в договоре нет соответствующих условий (об этом более подробно далее).

Когда же сделка является недействительной, стороны должны взаимно вернуть все, что было получено по такой сделке, поскольку никаких юридических последствий подобная сделка не могла создать изначально.

Ст.453 ГК РФ гласит, что при расторжении договора ни одна сторона не может потребовать возврата того, что уже фактически исполнено, если иное не предусмотрено соглашением.

Другими словами, если покупатель внес авансовый платеж, то при расторжении договора деньги ему не возвращаются.

При этом, в этой же статье сказано, что если вторая сторона не получила никакого встречного исполнения, в поведении первой стороны будут усматриваться признаки неосновательного обогащения.

Есть судебная практика, при которой суд обязывал продавца вернуть деньги, полученные в виде аванса по договору купли-продажи недвижимости, что впоследствии был расторгнут. Прибыль продавца была признана неосновательным обогащением.

Однако чтобы не было никаких дополнительных споров и судебных тяжб, необходимо в тексте договора отражать условие, согласно которому его расторжение повлечет возврат всего полученного по сделке.