

Как расторгнуть договор купли-продажи земельного участка?



Сделки в отношении участков земли являются достаточно сложными юридическими процедурами, для осуществления которых требуются дополнительные знания в области права.

Поскольку осуществление подобных сделок влияет на материальное положение сторон, зачастую бывает так, что после заключения договора, по тем или иным причинам, одна из сторон принимает решение отказаться от исполнения документа и расторгнуть его.

В связи с этим до момента подписания соглашения необходимо знать, какие бывают основания для расторжения документа, а также какова процедура отказа от исполнения.

Как можно расторгнуть договор купли-продажи земельного участка?

При принятии решения о расторжении составленного и подписанного документа выделяют следующие ситуации:

1. Решение принято, согласовано обеими сторонами сделки;
2. Одна из сторон заявило о намерении расторгнуть договор, а вторая с этим не согласна;
3. Соглашение было зарегистрировано уполномоченным органом на момент принятия решения о расторжении;
4. Стороны не успели зарегистрировать заключенный договор.

Если обе стороны согласны на расторжение:

- Когда стороны подписали документ, но не зарегистрировали его в государственном органе и оба участника сделки

согласны его отменить, необходимо составить новое соглашение с указанием в нем решения об отмене предыдущего;

- Когда документ подписан сторонами, и подан для осуществления его государственной регистрации, однако данные еще внесены не были в реестр, стороны должны представить новый договор с просьбой отменить регистрацию документа;
- Когда сведения о новом собственнике уже внесены в реестр, сторонам придется снова оформить соглашение о купле – продаже участка для перехода права от нынешнего собственника к предыдущему. _

Если одна из сторон не хочет расторгать договор:

- Когда соглашение ранее было подписано сторонами и получило юридическую силу, но не было зарегистрировано в государственном органе, заинтересованной стороне придётся обратиться в суд с требованием о расторжении заключенного документа;
- Когда документ подписан участниками сделки, отправлен в государственный орган для внесения данных о собственнике, заинтересованная сторона должна обратиться с заявлением о приостановке регистрации. Далее в указанный в заявлении срок, она должна обратиться в суд с иском о расторжении заключенного документа;
- Если после заключения документа, покупатель получил право собственности, то расторгнуть соглашение можно только посредством обращения в судебный орган.

Помните, когда решение о расторжении принято только одной стороной, а вторая возражает, без судебного вмешательства сделку не расторгнуть. В связи с этим каждая сторона должна тщательным образом продумывать аргументы для судебного органа. Поскольку лиц, без юридических знаний сделать это трудно, рекомендуем обратиться к юристу.

Расторжение предварительного соглашения осуществляется в

простой письменной форме. Заверять документ нотариусом нет необходимости.

В случае, когда положения предварительного документа обязывали покупателя внести авансовый платеж, средства передаются ему обратно.

Помните, если в соглашении указана обязанность покупателя, передать задаток, то в этом случае вернуть его обратно не получится.

Когда стороны подписали соглашение, то оно получает юридическую силу с момента подписания.

Необходимо помнить, что право собственности, однако, возникает только после того, как стороны обратятся в регистрационный орган (Росреестр) с договором, на основании которого в реестр внесут данные о новом собственнике. Такое правило закреплено гражданским законодательством.

Обратите внимание на то, что без осуществления этой процедуры покупатель не сможет распорядиться приобретенным участком земли. Для того чтобы зарегистрировать новое право, покупателю отведено 18 дней.

Сторона, которая приняла решение о расторжении заключенного договора, может обратиться в орган для приостановления процедуры регистрации. Для этого следует обратиться в орган и представить заявление.

В заявлении следует указать причину такого приостановления, а также срок, на который орган должен отложить процедуру внесения данных в государственный реестр.

Максимальный срок такого приостановления составляет 3 месяца. В этот период, следует обратиться в судебный орган с требованием о расторжении ранее заключенного документа.

Для того чтобы расторгнуть соглашение в судебном органе стороне придется указать на основания, в соответствии с

которым она воспользовалась правом прекращения действия соглашения.