Как расторгнуть предварительный договор купли-продажи недвижимости?

Предварительный договор – это своеобразный подготовительный этап к заключению полноценной сделки. Предварительное соглашение должно отражать все условия договора, который стороны планируют подписать в будущем.

У неискушенного в правовых вопросах человека может возникнуть резонный вопрос – а для чего вообще подобное соглашение заключается, да еще с аналогичными условиями, если все равно будет подписываться еще один договор?

Предварительное соглашение составляется в тех случаях, когда стороны готовы к основной сделке, но по ряду объективных причин не могут ее в настоящий момент заключить. Например, у покупателя нет на руках всей необходимой суммы, чтобы оплатить приобретаемую недвижимость.

В этом случае предварительное соглашение закрепляет договоренности продавца и покупателя заключать полноценную сделку совершить в будущем с оговоренными условиями, которые каждую из сторон сделки удовлетворяют.

Кроме того, в предварительном соглашении можно также предусмотреть условие о задатке – способе исполнения обязательств, либо об авансовом платеже.

Однако ситуации в жизни могут случаться разные, и предварительный договор становится необходимо расторгнуть. Это возможно, как и для любой другой двухсторонней сделки.

Предварительный договор не требует, в отличие от основной сделки, сдачи его в органы Росреестра. Также не требуется и

нотариальное удостоверение.

Такое соглашение нужно составить в простой письменной форме.

Как можно расторгнуть предварительный договор купли-продажи недвижимости?

Каковы причины для расторжения предварительной сделки? Самая очевидная – стороны раздумали заключать договор купли-продажи недвижимости в принципе, либо на оговоренных условиях.

Как бы то ни было, а расторжение всегда будет возможно по одному из следующих сценариев:

- Стороны взаимно не против расторжения сделки и готовы подписать двухстороннее соглашение о расторжении;
- Одна сторона желает исполнить договор, а вторая – его расторгнуть.

В первом случае стороны просто подписывают документ о расторжении сделки, на чем их правоотношения и заканчиваются. Как правило, в договор, в т.ч. и предварительный, вносятся условия о расторжении сделки.

С ними нужно предварительно ознакомиться. Это особенно важно при уплате авансового платежа по договору. Есть риск, что аванс не будет возвращен, если в тексте соглашения не будет оговорены условия об этом.

Если есть сомнения относительно рисков расторжения предварительного соглашения, то лучше всего заблаговременно проконсультироваться с юристом.

Если же «в товарищах согласия нет», и стороны не могут договориться о расторжении сделки, остается только вариант с обращением в суд.

Однако сделку не так просто расторгнуть по желанию только одной из сторон – нужно будет доказать, что имели место существенные нарушения в ходе исполнения обязательств, допущенные второй стороной.

Как правило, подобные нарушения сводятся к нарушению сроков или несвоевременному внесению авансовых платежей, если в договоре подобное условие содержалось.

Причины расторжения из категории «просто расхотелось» или «не нравится физиономия второй стороны по договору» судом во внимание приняты, конечно же, не будут. Нужны исключительно веские правовые аргументы.

Если предварительное соглашение не предусматривало внесение предварительной оплаты в счет оплаты обязательства, то основной причиной расторжения договора может служить нарушение сроков.

Главные оговоренные сроки предварительного соглашение – сроки заключения основной сделки, ради которой предварительный договор и был заключен.

В предварительном соглашении данные сроки должны быть приписаны, если же этого срок не указан, он считается равным одному году с момента заключения соглашения.

В том случае, если в предварительном договоре будет условие об авансовом платеже, который нужно уплатить в оговоренные сроки в счет возникающего обязательства, то нарушение сроков такой оплаты также будет считаться существенным нарушением достигнутых договоренностей.

Соответственно, при нарушении данных договоренностей, суд вправе расторгнуть договор по инициативе продавца, который так и не увидел причитающихся ему денежных средств.

Чрезвычайно важный момент – уже уплаченный аванс при расторжении договора (по соглашению или в судебном порядке),

автоматически покупателю не возвращается. Чтобы подобный возврат осуществить, нужно, чтобы в предварительном соглашении были прописаны условия, что в случае расторжения стороны возвращают друг другу все полученное по сделке.

Это правило установлено в ст.453 ГК РФ – о нем нужно помнить.

Кроме того, если стороны договорились о задатке, а не об авансовом платеже, то будет уже совершенно иное правовое регулирование.

Задаток, как инструмент для обеспечения обязательства, играйте двоякую роль. Во-первых, уплаченный покупателем задаток включается в исполнение его денежных обязанностей, во-вторых, обеспечивает исполнение обязательств сторонами.

При составлении предварительных договоров нужно различать эти понятия – аванс и задаток.