

Можно ли расторгнуть договор купли-продажи дома после регистрации?



Оформление и расторжение договора – это и есть распространенные операции, которые следует выполнять тщательным образом. Если говорить о расторжении документа, то суть заключается в том, чтобы было прекращено его действие, поэтому придется вернуть деньги покупателю, а объект сделки – продавцу.

Заключение договоров, касающихся недвижимости, осложнено обязательной госрегистрацией перехода права собственности.

Расторжение договора купли-продажи дома после регистрации

Если нужно расторгнуть договор, который прошел регистрацию, то суть такой операции в том, что нужно вернуть продавцу деньги, а покупателю – объект, сделать это можно в некоторых случаях. Например, когда этого желает одна из сторон, или все участники.

Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимости подписывается сторонами при достижении взаимного согласия.

Договор подлежит процедуры регистрации, поэтому игнорировать такую процедуру не получится. Кроме того, что касается единого государственного реестра прав, то в нем принято делать соответствующую запись, свидетельствующая о том, что была прекращена сделка.

Если сделка частично исполнена, регистрация оформлена, то

соглашение о расторжении договора купли продажи квартиры не будет основанием для возврата предмета сделки, а именно – квартиры.

Кроме того, обязательно учтите и то, что при одностороннем желании отказаться от совершенной сделки необходимо постараться достигнуть со второй стороной досудебного соглашения.

Суть в том, что потребуются отправить письменное предложение, которое станет свидетельствовать о том, что необходимо отменить сделку. Но если отказ или ответ не поступил в указанный срок, а на практике именно так и происходит, то появляется право на составление иска.

Но одного желания сторон здесь мало. Ведь для «отмены» договора в судебном порядке должны быть серьезные причины. Сюда можно отнести:

- Например, возникли те или иные нарушения пунктов договора;
- Сюда относятся и иные случаи.

Конечно, что касается существенных условий, то если нарушаются они, то естественно договор расторгается. Например:

1. Если отсутствует полный размер оплаты;
2. Договор был подписан недееспособным человеком, по принуждению.

Внимательно изучая законодательство нашей страны, то можно прийти к выводу, что действительно оно защищает обе стороны в равной степени. Поэтому если участники сделки решили расторгнуть договор, то сделать это можно без особых усилий. Сложности возникают в тот момент, когда на этом настаивает исключительно одна сторона.

Ведь теперь потребуется предоставить серьезные обоснования, которые позволят реализовать задуманное. Сюда можно отнести:

1. Использование поддельных документов при сделке;

Когда будет пройдена процедура регистрации, то можно обнаружить, что на недвижимость и вовсе претендуют иные лица.

1. Отсутствие оплаты за недвижимость по условиям договора;

Следует понимать, что часто продается недвижимость с отсрочкой, поэтому следует оговорить все условия, чтобы избежать проволочек в будущем.

1. Наличие обременения в виде прописанных в квартире граждан;

Что касается регистрирующих органов, то в момент заключения сделки, они не станут требовать соответствующие документы, которые бы смогли подтвердить отсутствие тех людей, которые возможно, зарегистрированы в данной квартире. Так что, продавцу должно быть известно об этом.

1. Обнаружение ошибок в правоустанавливающих документах.

После того, как будет пройдена регистрация, часто стороны обнаруживают, что в договоре присутствуют те или иные ошибки. К примеру, была неправильно указана площадь недвижимости, а ведь это весомая и серьезная ошибка, которую необходимо незамедлительно исправить.

В любом случае, нужно понимать, что нет необходимости доверять устным договоренностям, ведь речь идет о серьезной финансовой сделке.

Поэтому желая избежать проблем, постарайтесь внимательно составить договор. Лучше всего обратиться к юристам, которые помогут избавить вас от лишних сложностей в будущем. Кроме того, желательно закрепить в документе такую информацию, как:

- возможность расторжения сделки, если те или иные условия не будут соблюдены участниками сделки;
- пункт, который станет рассказывать о сроках передачи

денег, так как это не менее важный фактор.

Гарантии для покупателя

Если изучить закон, то вы сможете убедиться, что факт передачи недвижимости всегда должен фиксироваться в передаточном акте. Это важный документ, о наличии которого нужно помнить. Сюда можно отнести и иные документы, свидетельствующие о факте передачи.

Стоит добавить, что по закону недвижимость считается переданной только лишь тогда, когда будет подписан передаточный акт, поэтому важно соблюсти это условие. При этом участники сделки должны понимать, что не установлено конкретного срока, предназначенного для объекта передачи, а значит, учтите и этот фактор.

Что касается ГК РФ, то здесь можно встретить лишь такое понятие, как «разумный срок», Конечно, стороны должны постараться самостоятельно оговорить все условия. Если со стороны продавца не будут выполнены те или иные условия о передаче, то покупатель естественно может потребовать возмещение убытков.