

Расторжение договора купли-продажи недвижимости



Изменению и расторжению договора посвящена глава 29 Гражданского кодекса (ГК).

Расторжение ранее заключенного договора представляет собой один из способов прекращения исполнения обязательств, которое осуществляется по согласованию сторон или на основании судебного акта.

Далее будет рассмотрена процедура расторжения соглашения купли-продажи недвижимого объекта.

Как можно расторгнуть договор купли-продажи недвижимости?

Закон допускает два способа расторжения договора: по соглашению сторон и в судебном порядке.

По соглашению сторон

Отменить положения соглашения, которое было заключено и подписано сторонами можно, если стороны в добровольном порядке согласовали эту процедуру.

Участники соглашения должны согласовать процедуру возвращения денежных средств и недвижимый объект. Соглашение считается расторгнутым после того, как стороны подписали новый документ.

В качестве примера далее будет представлен бланк соглашения о расторжении договора о купли-продажи.

Следует помнить, что получение прав на квартиру всегда связано с регистрацией этого права. Поэтому расторгать соглашение

рекомендуется до того момента, пока право не перешло от продавца к покупателю.

Если все-таки права покупателя были уже зарегистрированы в Россреестре, то лица в обычном порядке расторгнуть соглашение не могут, поскольку не имеется основания для изменения данных о новом собственнике на данные старого собственника.

В этом случае стороны могут прибегнуть к заключению нового соглашения о купле-продаже недвижимого объекта, в котором бывший продавец станет покупателем, а покупатель продавцом. После того, как договор будет пописан, его экземпляр необходимо передать в орган и права будут присвоены бывшему владельцу.

В одностороннем порядке

Приняв решение о необходимости расторгнуть соглашение, следует попробовать урегулировать ситуацию, не обращаясь в суд.

Сторона, которая решила расторгнуть соглашение, должна уведомить вторую сторону о принятом решении. Такое уведомление осуществляется в письменной форме. Прежде чем отправлять документ, необходимо сделать опись вложенных сведений в конверт.

Уведомление должно быть отправлено заказным письмом второй стороне. В случае, когда сторона, отправившая уведомление не получила ответа, можно обращаться в судебный орган.

Помните, для того чтобы суд встал на сторону истца, должны быть приведены правовые основания, для расторжения ранее заключенного договора.

Существенными обстоятельствами для расторжения договора посчитаться могут:

1. Невнесение полной стоимости за приобретенный объект или внесение только части денежных средств;
2. Обнаружение наличия обременения в виде прав третьих лиц

- на пользование помещением;
3. Оформление договора с лицом, которое не дееспособно;
 4. Заключение соглашения в результате принуждения.

Оплата должна быть подтверждена следующими документами:

1. Выпиской из банковской организации;
2. Распиской продавца о получении средств;
3. Чеком о внесении платежа на счет.

Для расторжения ранее заключенного договора необходимы основания, которые предусмотрены законом.

Правовыми основаниями для расторжения ранее заключенного договора:

- Обнаружение факта использования подложных или фальшивых документов;
- Несоблюдение прав несовершеннолетних собственников при заключении соглашения или лиц, которые ограничены в дееспособности;
- Несвоевременная или неполная оплата покупателем стоимости недвижимости;
- Отказ освободить помещение или снять себя с регистрационного учета;
- Обнаружение факта наложения обременения на эту недвижимость;
- Участие организации в качестве стороны соглашения, с неправильными оформленными учредительными документами;
- Наступление форс-мажорных обстоятельств.

Форс-мажорными обстоятельствами, считаются такие обстоятельства, которые во время заключения соглашения не могли быть предусмотрены сторонами. Они должны быть объективными и изменять положение участника соглашения. То есть сторона не является виновником в наступлении такого обстоятельства.

Верховный Суд РФ высказал такую позицию, что факт отсутствия

платежа по соглашению, не является существенным нарушением условий заключенного соглашения. Обосновывается это тем, что за покупателем сохранено право требования перечисления денежных средств покупателем.

В связи с этим стоит учитывать, что если основанием подачи иска в судебный орган выступает – невнесение денежных средств, то судебная инстанция оценивает степень нарушения этим соглашения.

Когда судебная инстанция рассматривает требование о расторжении договора в связи с невнесением средств, оценивается степень нарушения договора.

При оценке нарушения этих условий, судебные органы обращают внимание на:

- Период времени, когда перед покупателем были заявлены требования о возврате средств;
- Материальное положение обеих сторон соглашения;
- Иные факторы, которые могли повлиять на выполнение покупателем своего обязательства перед продавцом.

Исходя из данных судебной практики, в Москве, судебные органы в отличие от судебных инстанций в других областях, признают не внесение денежных средств в качестве основания для того чтобы расторгнуть соглашение.

Отсутствие расписки не может являться доказательством того, что покупатель не внес денежные средства, предусмотренные соглашением.

Необходимо отметить тот факт, что отсутствие составленной расписки не всегда означает, что денежные средства продавцом получены не были. Некоторые договоры содержат положения, в которых можно отметить получение денежных средств. Случается и так, что стороны рассчитываются еще до того, как оформили соглашение.

В связи с этим стоит обратить внимание на то, что некоторые суды не требуют предоставления расписки в качестве доказательства получения средств. Они изучают положения соглашения, а также иные документы, которые были получены в ходе оформления сделки. Для истца в таком положении необходимо представить документы, которые бы свидетельствовали о том, что средства перечислены или переданы покупателем не были.

В заключении необходимо подытожить вышеперечисленную информацию. Помните, если Вы являетесь продавцом, которому покупатель не передал полную стоимость за приобретенный объект или внес не полную сумму, то Вы имеете право обратиться в судебный орган только с иском о требовании внесения платежа, но не о расторжении соглашения.

В случае, когда судебное решение не будет исполнено покупателем в указанный срок, продавец получает право требовать расторжения соглашения.

В иных случаях, когда покупатель или продавец осуществляет грубое нарушение иных положений договора, стороны могут решить расторгнуть договор добровольно или посредством вынесения решения суда.