



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Краснодарскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Росреестр разъясняет: как расторгнуть договор купли-продажи объектов
недвижимости**

Договор купли-продажи недвижимости необходим для того, чтобы зафиксировать все условия сделки и зарегистрировать право собственности. Но иногда обстоятельства складываются так, что договор купли-продажи необходимо расторгнуть.

Договор купли-продажи объектов недвижимости представляет собой соглашение между сторонами, в рамках которого одна из них передает право собственности на определенное недвижимое имущество, а другая обязуется оплатить его стоимость. Этот документ является подтверждением перехода права собственности и подлежит государственной регистрации в Росреестре, после которой переход права собственности считается завершенным и сведения о новом собственнике закрепляются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Договор должен содержать все условия такой продажи, о которых договорились стороны, в том числе о порядке расчетов между сторонами. Денежный вопрос очень существенный и лишиться даже части средств никому не хочется.

Договор купли-продажи расторгается по соглашению сторон, если обязательства по нему сторонами не исполнены, например, если покупателем не оплачена вся цена за недвижимость. Для этого стороны договора должны заключить соглашение о его расторжении в той же форме, что и сам договор.

При этом неисполнение обязательств покупателем по оплате должно следовать, из содержания договора купли-продажи и отражено в ЕГРН, путем регистрации ипотеки в силу закона.

Если в договоре определена цена объекта недвижимости, который продается и продавец при подписании договора указал, что получил сумму в полном объеме регистрация прав на основании соглашения о расторжении договора купли-продажи, будет приостановлена, так как договор является

исполненным, и нет оснований для его расторжения. В этой ситуации продавцу будет рекомендовано обратиться в суд.

В случае если договор купли-продажи исполнен в полном объеме, то условия ранее заключенного между продавцом и покупателем договора купли-продажи могут быть изменены в ЕГРН при государственной регистрации «зеркального» перехода к продавцу права собственности на недвижимость, являющуюся предметом ранее заключенного договора. Такой вариант возможен только при условии, что обе стороны согласны, иначе это также делается в судебном порядке.