

**Расторжение договора купли-продажи недвижимости**

Заключение сделки купли-продажи — всегда волнительный и очень ответственный шаг. И даже если вы всё тщательно взвесили и обдумали, может возникнуть ситуация, когда вам потребуется аннулировать сделку.

Расторгнуть договор купли-продажи недвижимости можно, но нюансы этого процесса зависят от обстоятельств.

Если все обязательства по договору выполнены обеими сторонами в полном объеме (имущество передано покупателю, полностью произведен расчет), то договор исполнен и прекратил свое действие. В таком случае расторгнуть договор купли-продажи можно только в судебном порядке.

Законом предусмотрено исключение, позволяющее расторгнуть исполненный договор купли-продажи, если недвижимость имеет недостатки, которые продавец скрыл, а покупатель не мог установить при покупке. Это неустранимые недостатки либо недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения.

Если переход права к покупателю зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости, но исполнены не все обязательства по договору, сделку можно расторгнуть путем заключения соглашения о расторжении договора купли-продажи.

Соглашение о расторжении заключается всеми участниками договора купли-продажи в той же форме, в какой был заключен расторгаемый договор. Если сделка была удостоверена нотариально, то соглашение о расторжении также следует удостоверить у нотариуса.

Документ придётся заверить у нотариуса, если договор купли-продажи тоже был нотариально заверен. Если не был, можно обойтись без этой процедуры.

В случае, когда собственниками недвижимости являются несовершеннолетние дети, потребуется предварительное письменное разрешение органа опеки и попечительства на расторжение договора купли-продажи.

Если недвижимость приобретена в ипотеку, расторжение договора купли-продажи возможно с согласия залогодержателя. Перед регистрацией перехода права собственности к продавцу необходимо представить заявление о погашении записи об ипотеке.

Для регистрации «обратного» перехода права собственности сторонам сделки следует представить:

* заявление покупателя о регистрации перехода права собственности (права общей долевой/совместной собственности);
* заявление продавца о регистрации права собственности (общей долевой, совместной собственности);
* подлинник нотариально удостоверенной доверенности представителя, подтверждающей полномочия на заключение сделки и (или) подачу заявления о регистрации (если соглашение/заявление подписывает представитель);
* подлинник соглашения о расторжении;
* подлинник акта приема-передачи недвижимости продавцу (если соглашение о расторжении не имеет силу акта приема-передачи);
* заверенную уполномоченным должностным лицом копию разрешения органа опеки и попечительства.

Подать документы можно в любом многофункциональном центре. При наличии у всех участников сделки усиленной квалифицированной электронной подписи документы для «обратной» регистрации прав можно представить в электронной форме на официальном сайте Росреестра или на портале «Госуслуги».