

**Как расторгнуть договор купли-продажи**

Покупка – самый распространенный способ приобретения недвижимости. Такая сделка оформляется путем заключения договора купли-продажи.

В договоре указываются: описание объекта недвижимости, цена, срок и порядок расчетов, наличие актуальных ограничений, обременений и иные условия. Если сделка заключается в отношении жилого помещения, в договор включаются сведения о лицах, сохраняющих право пользования и проживания в таком помещении.

Нередко возникают ситуации, когда стороны решили расторгнуть договор купли-продажи.

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.

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.

За регистрацию права собственности (общей долевой, совместной собственности) продавца подлежит уплате государственная пошлина:

2000 рублей – для физических лиц,

22000 рублей – для организаций,

350 рублей – за земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Государственная пошлина уплачивается всеми лицами, у которых возникает право на недвижимость, в равных долях, пропорционально количеству таких лиц.

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](https://rosreestr.gov.ru/) или на портале «[Госуслуги](https://www.gosuslugi.ru/)».

***материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, лицензирования геодезической и картографической деятельности, а также функции в сфере геодезии и картографии, наименований географических объектов, по федеральному государственному контролю (надзору) в области геодезии и картографии, федеральному государственному земельному контролю (надзору), государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, федеральному государственному контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28

Электронная почта:

oko@r54.rosreestr.ru

Сайт: [Росреестр](https://rosreestr.gov.ru/)

Соцсети: [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk), [Одноклассники](https://ok.ru/group/70000000987860), [Яндекс.Дзен](https://dzen.ru/rosreestr_nsk), [Телеграм](https://t.me/rosreestr_nsk)