В социальной сети Управления Росреестра по Алтайскому краю поступил вопрос от подписчика:

«Как можно осуществить «обратный» переход права собственности на недвижимое имущество от покупателя к продавцу? Можно ли сделать это, заключив соглашение о расторжении договора купли-продажи?»

Управление Росреестра по Алтайскому краю отвечает:

В соответствии с нормами Гражданского кодекса (далее – ГК) граждане и юридические лица свободны в заключении договора (п. 1, 4 статьи 421 ГК). Условия договора стороны определяют самостоятельно, кроме случаев, когда условия предписаны законом (статья 422 ГК).

Так, согласно ГК, а именно ст. 450 п. 1, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

Важно помнить, что соглашение о расторжении составляется в той же форме, что и договор. Например, если договор купли-продажи был составлен в нотариальной форме, соглашение также должно быть нотариально удостоверено (п. 1 статьи 452 ГК).

Пунктами 1-4 ст. 435 ГК, установлено следующее:

- при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае расторжения договора обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, а при расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора;

- стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора.

Исходя из статей 153, 408, 420, 450, 452, 453 ГК, соглашение о расторжении договора – это сделка о прекращении ранее возникших на основании этого договора обязательств.

Таким образом, расторжение договора возможно по основаниям, установленным ГК, в частности возможность расторжения договора, если обязательства по нему сторонами не исполнены (п. 2 статьи 453 ГК).

А если ранее заключенный между продавцом и покупателем договор купли-продажи исполнен в полном объеме, государственная регистрация «обратного» перехода права собственности к продавцу может быть осуществлена на основании гражданско-правовой сделки об отчуждении этого имущества продавцу его нынешним собственником (покупателем) (п. 2 статьи 218).

Заметим, на государственную регистрацию «обратного» перехода права собственности на объект недвижимости в том числе должны быть представлены соглашение о расторжении договора (если договор не исполнен), либо новый, «обратный от покупателя продавцу» договор купли-продажи (если ранее заключенный между ними Договор исполнен в полном объеме).