**Нарушение условий договора: советы по его расторжению**

Одним из общих принципов гражданского оборота является принцип неизменности договора, обеспечивающий стабильность гражданско-правовых отношений. Часто при заключении договора стороны не видят необходимости предусматривать условия изменения и расторжения договора исходя из презумпции добросовестности участников и того, что произойти с договором, кроме как его исполнение, ничего не должно.

Вместе с тем, необходимость расторгнуть договор возникает довольно часто, в связи с чем, в Управление Росреестра по Вологодской области поступают вопросы вологжан о возможности расторжения, например, договоров купли-продажи недвижимости по желанию одной из сторон.

Напомним, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Одной из разновидностей договоров является договор купли-продажи недвижимого имущества, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

До тех пор, пока все условия договора не выполнены до конца (например, в ситуации, при которой расчет между сторонами по договору купли-продажи недвижимой вещи не произведен, то есть обязанность покупателя по оплате товара не исполнена, обязательство, возникшее из договора купли-продажи, не является прекращенным исполнением), сохраняется возможность его расторжения. Следовательно, прекратиться может только действующий договор.

Гражданское законодательство отдает приоритет расторжению договора посредством соглашения сторон, поскольку между сторонами нет спора  относительно необходимости расторжения договора и условий, на которых это должно произойти. Право сторон своим соглашением расторгнуть договор базируется на принципе свободы договора.

Действующий закон предусматривает некоторые общие требования к форме соглашения о расторжении договора. Она должна быть той же, что и форма соответствующего договора - устной или письменной (простой или нотариальной).

Напротив, если обязательства сторон по договору исполнены полностью, то договор считается исполненным, и соответственно он прекращает свое действие, расторгнуть исполненный договор по соглашению сторон нельзя. Существующее законодательство исходит из необходимости поддержания стабильности договорных отношений. Свобода договора заканчивается моментом его заключения, после чего стороны обязаны исполнить свои договорные обязательства надлежащим образом.

Таким образом, стороны вправе расторгнуть по своему соглашению исключительно неисполненный ими договор, во всех остальных случаях расторжение договора осуществляется судом.

Вместе с тем, в случаях, если одна из сторон не дает согласия на расторжение неисполненного договора, а также при расторжении исполненного договора или договора исполненного не надлежащим образом, у другой стороны, при наличии определенных обстоятельств, есть возможность расторгнуть договор посредством обращения в суд.

Сторона вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора при условии соблюдения предусмотренного законом порядка досудебного урегулирования спора. Суд может рассмотреть по существу спор о расторжении договора только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию разногласий с ответчиком. Это означает, что до обращения в суд, необходимо письменно обратиться к другой стороне договора с предложением расторгнуть договор.

Срок для ответа может быть указан в предложении, а также предусматриваться законом или договором. Если же срок не установлен ни в предложении, ни законом, ни договором, то он считается равным тридцати дням.

Право требовать через суд расторжения исполненного договора появляется у стороны только при наличии существенного нарушения договора другой стороной и иных случаев, предусмотренных законами или договором. Основанием расторжения договора является его существенное нарушение, то есть нарушение, влекущее для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Так, применительно к договору купли-продажи считается существенным нарушением передача товара с неустранимыми недостатками, с недостатками, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, или проявляются вновь после их устранения и тому подобное.

Договор считается расторгнутым, а обязательства сторон - прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора. В этом случае стороны не могут предусмотреть иной момент расторжения.

При этом, в силу действующего на территории Российской Федерации закона соглашение сторон о расторжении неисполненного договора, вступивший в законную силу судебный акт о расторжении договора подлежат государственной регистрации. А поскольку государственная регистрация прав носит заявительный характер, заинтересованному(ым) лицу(ам) необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области с соответствующим(и) заявлением(ями) и необходимыми документами.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области