**Вопрос: В каких случаях может быть расторгнут договор купли-продажи квартиры?**

Ответ: В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор купли-продажи квартиры может быть расторгнут: по соглашению сторон; по решению суда по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

При этом существенным признается такое нарушение договора, из-за которого другая сторона в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Кроме этого, на основании положений ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации такой договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если иное не предусмотрено самим договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, они бы не заключили договор или заключили его на значительно отличающихся условиях.

Расторжение договора возможно до того момента, когда стороны надлежащим образом исполнили свои обязательства, а именно зарегистрировали переход права собственности и осуществили обязанность по передаче квартиры и денег. При этом следует учитывать, что регистрация перехода к покупателю права собственности на проданную квартиру не является препятствием для расторжения договора, что установлено п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22. Так, например, если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, но существенно нарушил договор - не оплатил имущество, то продавец вправе потребовать расторжения договора.