****

**Отказ от заключения сделки допускается**

Граждане и юридические лица свободны в проведении переговоров о заключении договора, самостоятельно несут расходы, связанные с их проведением, и не отвечают за то, что соглашение не достигнуто, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Один из основополагающих принципов гражданского законодательства – свобода договора (п. 1 ст. 1 ГК РФ). Отказ от заключения договора является правом, отражающим принцип свободы договора (ч. 1 ст. 421 Гражданского кодекса РФ). Отказаться от сотрудничества субъект вправе как на стадии переговоров (ч. 1 ст. 439.1 ГК РФ), так и в ходе договорного процесса (на стадии ответа на оферту и т. п.).

Согласно действующему законодательству отказаться от заключения договора нельзя:

при заключении договора с победителем торгов (ч. 1 ст. 447 ГК РФ);

если был подписан предварительный договор (ст. 429 ГК РФ);

в иных, предусмотренных законом ситуациях.

В силу пункта 3 статьи 154 и пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными условиями, которые должны быть согласованы сторонами при заключении договора, являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах существенными или необходимыми для договоров данного вида. Существенными также являются все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абзац второй пункта 1 статьи 432 ГК РФ).

Проведение сделок с недвижимостью всегда связано с риском для обеих сторон. Не так уж редки ситуации, когда продавец или покупатель недвижимости уже после внесения предоплаты отказываются от сделки. Причем это происходит как при обычных, так и при ипотечных сделках. К распространенным причинам отказов можно отнести следующие: появление более подходящего варианта, выявление правовых дефектов квартиры, не достижение договоренности о порядке проведения сделки, форс-мажорные обстоятельства.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай