

ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ОБМЕНА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ The procedure for registration of the exchange of residential real estate objects

К. О. Шац, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. С. Гусев, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

В данной статье рассматривается процедура оформления обмена объектов жилой недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, обмен, договор.

Summary

This article discusses the procedure for registration of residential real estate objects.

Keywords: real estate, exchange, contract.

Обмен недвижимости – довольно распространенное явление на рынке вторичного жилья. При этом прямой обмен «объект на объект» используется довольно редко. В большинстве случаев задействуется доплата или в сделку включается другое имущество.

Слово «обмен» подразумевает переход права пользования и относится к случаям, когда речь идет не о собственниках, а о нанимателях (например, муниципальных квартир). В рыночной сделке правильнее говорить о мене.

При этом договор мены в своих основных положениях мало отличается от стандартного договора купли-продажи. Более того, на практике вместо мены часто проводят двойную сделку по купле-продаже недвижимости - эта форма привычнее для всех сторон, у нее меньше рисков.

Чтобы заключить договор мены, нужно учитывать определенные условия. В нем необходимо указать адреса обеих квартир, имена и фамилии владельцев и дополнительные условия договора, например, внесение доплаты одним из собственников. Оба владельца должны поставить свои подписи в указанном документе.

Если владельцы обмениваются квартирами с разной рыночной стоимостью, в договор мены можно включить дополнительное условие — внесение доплаты.

Лучше всего не передавать деньги наличными, так как после этого возникнет риск оспаривания сделки одной из сторон. Можно поместить средства на банковский счет или в ячейку и открыть к ним доступ в день подписания документов. Процесс передачи денег может при желании сторон проходить под контролем юриста или риэлтора.

Обмен жилыми помещениями представляет собой гражданско-правовую сделку, в результате которой права нанимателей в отношении одного жилого помещения прекращаются с одновременным возникновением прав на другое жилое помещение в фонде социального использования.

По общему правилу обмен совершается с письменного согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя.

При обмене жилых помещений, в которых в качестве членов семьи проживают несовершеннолетние, недееспособные и ограниченно дееспособные граждане требуется предварительное согласие ООП. Решение ООП принимается в письменной форме и предоставляется заявителю в течение 14 рабочих дней со дня подачи им соответствующих заявлений. ООП отказывают в таком согласии, если обмен нарушает права и законные интересы указанных лиц.

Предмет обмена – жилое помещение Договор об обмене заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного нанимателями. Этот договор (оригинал) наниматели должны представить наймодателю для получения согласия.

Согласие либо отказ - наймодатель должен представить в письменном виде (индивидуальный ненормативный акт) в течение 10 рабочих дней со дня обращения. Отказ со стороны наймодателя согласно п.4 ст.74 ЖК РФ возможен только при нарушении установленных в ст.73 ЖК РФ условий, отказ может быть обжалован в суд.

Условия, при которых обмен не допускается указаны в ст. 73 ЖК РФ (к нанимателю предъявлен иск о расторжении, изменении договора; право пользования ЖП оспаривается в судебном порядке, ЖП признано непригодным для проживания; принято решение о сносе или переоборудовании жилого дома; принято решение о кап. ремонте с переустройством (перепланировкой); в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм некоторых хронических заболеваний.)

В ст. 73 ЖК РФ отсутствует условие об ухудшении жилищных условий – возможен отказ в постановке на учет.

Виды обмена:

- по территории: внутри одного населенного пункта, междугородный обмен;
- по количеству участников, которое согласно ст.72 ЖК РФ не ограничивается;
- в зависимости от наличия согласия на обмен нанимателя и всех проживающих в жилом помещении членов семьи.

Добровольный, то есть обмен, который осуществляется при наличии такого согласия.

Принудительный, такой обмен осуществляется в судебном порядке и суд учитывает заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц,

Конституционный Суд РФ определением от 19.04.01 № 71 пришел к выводу, что правило о принудительном обмене не противоречит конституционному принципу (ст. 17), согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других граждан.

В отличие от ранее действующего законодательства отсутствует второй вид принудительного обмена – как альтернатива выселению.

Согласно п.33. Постановления Пленума ВС РФ № 14: При рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 72 и статьей 74 ЖК РФ предметом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена — наниматели социального жилья. Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования («смешанный» обмен), а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма

приходящейся на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в качестве члена семьи нанимателя («родственный» обмен) Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрен.

Исходя из положений статьи 5 Вводного закона ограничения в отношении предмета и субъектов договора обмена жилыми помещениями применяются и к жилым помещениям, предоставленным гражданам по договору социального найма до 1 марта 2005 года.

По делам данной категории также следует иметь в виду, что порядок и условия реализации нанимателем и членами его семьи права на обмен жилого помещения определены в статьях 72-74 ЖК РФ. Их нарушение может служить основанием для признания обмена жилыми помещениями недействительным (часть 1 статьи 75 ЖК РФ). Обмен может быть признан судом недействительным, кроме того, по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделок недействительными (например, фиктивность обмена, совершение обмена под влиянием обмана, вследствие заблуждения) [1].

Для обмена жилыми помещениями потребуются следующие документы:

Заявление о предоставлении муниципальной услуги, которое подается в государственный орган регистрации нанимателями помещения. В нем требуется указать данные нанимателей, а также поставить дату и подпись всех совершеннолетних членов семьи, проживающих или имеющих право на проживание в квартире, которая «уходит» на обмен. Также подписи должны поставить несовершеннолетние граждане в возрасте старше 14 лет;

От несовершеннолетних должно быть получено заявление с письменным согласием их родителей или законных представителей (усыновителей, опекунов или попечителей). В случае если в недвижимости, подлежащей обмену, проживают несовершеннолетние или признанные по решению суда недееспособными или ограниченно дееспособными граждане, то потребуются взять письменное согласие на проведение операции в органах опеки и попечительства;

Договор об обмене жилыми помещениями с подписями нанимателей и членов их семей. Договор должен быть составлен не менее чем в трёх экземплярах; паспорта и их копии. В некоторых случаях для проведения обмена потребует предоставление не только паспорта, но и оригинала свидетельства о рождении, а также его копии;

Документы, подтверждающие право пользования обмениваемым жилым помещением. К данным документам чаще всего относится: договор, ордер или решение о предоставлении недвижимого имущества (квартиры, комнаты и т.д.);

Справка о составе семьи, которую можно получить в органе регистрационного учёта граждан по месту жительства [1,3].

Основным отличием договора обмена типа недвижимость - движимое имущество является то, что стороны обязаны чётко прописать все имеющиеся недостатки объектов обмена, наличие (или отсутствие) третьих лиц, имеющих законные права на эти объекты (в особенности это касается движимого имущества). К последним могут относиться держатели залога, наниматели и т. д.

Необходимо заранее оговорить и прописать непосредственно в тексте договорного соглашения возможность возврата обмениваемого имущества, поскольку именно при совершении такого типа обмена объекты не всегда соответствуют заявленным характеристикам. Ещё одним отличием такого договора является непременно указание доплаты за разницу стоимости объектов обмена.

При заключении договора обмена недвижимости на движимое имущество оценочная стоимость объектов выполняется аналогично тому, как это происходит с обменом

недвижимости на недвижимость. Разница заключается лишь в том, что полномочия давать оценку движимого имущества, возложены на несколько иные государственные органы [2,4].

Библиографический список

1. Обмен: правила, необходимые документы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.moe/obmen-zhilyami-pomeshheniyami/>.
2. Договор мены недвижимого имущества [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://urexpert.online/nedvizhimost/obmen/dogovor-po-nedvizhimomu-i-dvizhimomu-imushhestvu.html>.
3. Перечень необходимых документов для обмена квартиры [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://спроси.дом.рф/documents/dokumenty-dlya-obmena-kvartiry/>.
4. Все, что нужно знать об оформлении недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/vsye-chto-nuzhno-znat-ob-oformlenii-nedvizhimosti/>.