

ДОГОВОР МЕНЫ № _____

жилого помещения на земельный участок

г. _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Сторона 1», с одной стороны,

и

Гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Сторона 2», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Сторона 1 обязуется передать в собственность Стороне 2 земельный участок, а Сторона 2 обязуется передать в собственность Стороне 1 жилое помещение (квартиру/дом).

1.2. Земельный участок, передаваемый Стороной 1:

* Адрес (местоположение): _____

* Кадастровый номер: _____

* Площадь: _____ кв. м.

* Категория земель: _____

* Вид разрешенного использования: _____

* Право собственности подтверждается: Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), выданной « ____ » _____ 20 ____ г.

* Стоимость земельного участка, согласованная Сторонами: _____
(_____) рублей ____ коп.

1.3. Жилое помещение, передаваемое Стороной 2:

* Адрес: _____

* Кадастровый номер: _____

* Общая площадь: _____ кв. м., жилая площадь: _____ кв. м.

* Тип и этаж: квартира/дом, этаж _____, этажность дома _____

* Право собственности подтверждается: Выпиской из ЕГРН, выданной « ____ » _____ 20 ____ г.

* Стоимость жилого помещения, согласованная Сторонами: _____
(_____) рублей ____ коп.

1.4. Обмениваемое имущество принадлежит каждой из Сторон на праве собственности, не заложено, не арестовано, не является предметом судебного спора и свободно от любых прав и притязаний третьих лиц.

1.5. Стороны гарантируют, что лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым имуществом после его передачи, не имеется.

1.6. Доплата: Стоимость обмениваемых объектов признается Сторонами равной (или: Если стоимость объектов не является равной, то Сторона, чье имущество оценено ниже, выплачивает другой Стороне доплату в размере _____ рублей в следующем порядке:

_____).

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ОБМЕНА

2.1. Стороны обязуются передать друг другу имущество, указанное в п. 1.1 настоящего договора, в течение _____ календарных дней после государственной регистрации перехода права собственности.

2.2. Передача осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора.

2.3. Право собственности у каждой из Сторон на полученное в результате обмена имущество возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

3. РАСХОДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ

3.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и перехода прав собственности (госпошлина), Стороны несут в равных долях (или: несет Сторона

_____).

3.2. Стороны обязуются в течение _____ рабочих дней с даты подписания договора совместно подать необходимый пакет документов в орган регистрации прав (Росреестр) или через Многофункциональный центр (МФЦ).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Если третье лицо предъявит иск об изъятии переданного имущества по основаниям, возникшим до заключения настоящего договора, Сторона, виновная в возникновении таких оснований, обязана возместить другой Стороне все понесенные убытки.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один для хранения в органе регистрации прав.

5.2. Все споры разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия — в судебном порядке по месту нахождения недвижимого имущества.

6. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона 1 (отчуждает земельный участок):

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Сторона 2 (отчуждает жилое помещение):

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Ключевые моменты, на которые важно обратить внимание

Для оформления обмена жилого помещения (квартиры, дома) на земельный участок заключается договор мены недвижимости. Такой договор регулируется главой 31 Гражданского кодекса РФ (ст. 567–571 ГК РФ) и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Росреестре.

- Особый случай с государственной землей: Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то обмен регулируется специальной статьей 39.22 Земельного кодекса РФ. В этом случае обязательна оценка рыночной стоимости обоих объектов, и цена обмениваемых участков должна быть равнозначной.
- Налоги: При обмене каждая сторона считается получившей доход, равный стоимости полученного ею имущества. Если эта стоимость превышает 1 млн рублей (имущественный вычет), возникает обязанность уплатить НДФЛ (13%), за исключением случаев, когда недвижимость находилась в собственности более минимального срока владения.
- Проверка документов: Перед подписанием договора обязательно нужно запросить у второй стороны актуальные выписки из ЕГРН (сроком не старше 1 месяца) на оба объекта. Это позволит проверить право собственности, отсутствие арестов, залогов и иных обременений.
- Согласие супруга: Если имущество было приобретено в браке, для его отчуждения потребуются нотариально заверенное согласие супруга.
- Нотариальное удостоверение: В некоторых случаях (например, если одна из сторон — несовершеннолетний или недееспособный гражданин, либо отчуждается доля в праве собственности) договор требует обязательного нотариального удостоверения.

Настоящий шаблон является типовым. Для сделки с крупными объектами или при сложных условиях рекомендуется обратиться к юристу для составления или проверки договора с учетом всех обстоятельств.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ № 1

к Договору мены жилого помещения на земельный участок № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

г. _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Сторона 1: _____,

и

Сторона 2: _____,

составили настоящий Акт о том, что в соответствии с указанным Договором мены произведена следующая передача имущества:

ЧАСТЬ 1. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Сторона 1 передала, а Сторона 2 приняла в собственность земельный участок:

· Адрес (местоположение):

· Кадастровый номер: _____

· Площадь: _____ кв. м.

· Документы переданы: Выписка из ЕГРН (оригинал/копия), межевой план (при наличии), иные документы.

· Состояние участка на дату передачи: Участок передан в свободном состоянии, без мусора и посторонних предметов. Границы участка соответствуют кадастровому плану. Имеющиеся на момент передачи объекты (строения, посадки и пр.):

· Обременения и ограничения: Сторона 1 подтверждает, что скрытых обременений, известных ей на момент передачи, не имеется.

ЧАСТЬ 2. ПЕРЕДАЧА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Сторона 2 передала, а Сторона 1 приняла в собственность жилое помещение (квартиру/дом):

· Адрес: _____

- Кадастровый номер: _____
- Ключи и доступ: Переданы ключи от входной двери, подъезда, а также технический паспорт (при наличии).
- Техническое состояние: Помещение передается в состоянии, отвечающем условиям Договора мены. Недостатки, выявленные при осмотре: _____
- Коммунальные платежи и показания счетчиков: Все расчеты по коммунальным и эксплуатационным платежам произведены Стороной 2 по состоянию на « ____ » _____ 20 ____ г.
- Показания электросчетчика: _____ кВт·ч
- Показания водосчетчика (холодная вода): _____ куб. м.
- Показания водосчетчика (горячая вода): _____ куб. м.
- Показания газосчетчика: _____ куб. м.
- Квитанции об оплате переданы Стороне 1.

ЧАСТЬ 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящим Стороны подтверждают, что:

- Имущество осмотрено, проверено и принято в том состоянии, в каком оно находится на момент подписания настоящего Акта.
- Взаимные претензии по количеству, качеству, состоянию и комплектности принятого имущества у Сторон отсутствуют.
- С момента подписания настоящего Акта обязанность по передаче имущества считается исполненной. Риск случайной гибели или повреждения имущества переходит к Стороне 1 (в отношении жилого помещения) и Стороне 2 (в отношении земельного участка).

3.2. Расчеты (если по Договору предусмотрена доплата):

- Доплата в размере _____ (_____) рублей, предусмотренная п. 1.6 Договора, произведена в полном объеме.
- Расчеты произведены наличными денежными средствами/безналичным переводом.
- Стороны подтверждают отсутствие взаимных финансовых претензий.

ПЕРЕДАЛ ИМУЩЕСТВО:

Сторона 1 (земельный участок): _____
(Подпись) (ФИО полностью)

Сторона 2 (жилое помещение): _____
(Подпись) (ФИО полностью)

ПРИНЯЛ ИМУЩЕСТВО:

Сторона 2 (земельный участок): _____
(Подпись) (ФИО полностью)

Сторона 1 (жилое помещение): _____
(Подпись) (ФИО полностью)

Ключевые рекомендации по составлению и подписанию акта

1. Детализация — защита от споров: Внимательно заполните все пункты о состоянии. Для земельного участка отметьте наличие/отсутствие мусора, растительности, четкость границ. Для жилого помещения обязательно зафиксируйте показания всех индивидуальных счетчиков и факт оплаты коммунальных услуг.
2. Один акт на две передачи: Данный акт объединяет передачу обоих объектов в одном документе, что является стандартной практикой для договора мены и удобно для одновременного обмена. Составление двух отдельных актов также допустимо.
3. Передача документов: В акте зафиксируйте, какие именно оригиналы документов были переданы (например, выписка из ЕГРН, технический паспорт). Это доказывает исполнение обязательств.
4. Свидетели (по желанию): При желании и согласии обеих сторон можно привлечь незаинтересованных свидетелей, которые также поставят подписи в акте, указав свои ФИО и паспортные данные. Это может быть полезно в случае будущих разногласий.
5. Количество экземпляров: Акт составляется в том же количестве экземпляров, что и основной договор (как правило, 3 экземпляра: по одному для каждой стороны и один для регистратора Росреестра).
6. Последовательность действий: После подписания договора и акта, пакет документов (включая оба этих документа) подается в Росреестр для одновременной государственной регистрации перехода прав собственности на оба объекта. Только после внесения записей в ЕГРН обмен считается юридически завершенным.