

Вопрос обмена жилого помещения на нежилое является крайне сложной и рискованной сделкой с юридической точки зрения. Прямой договор мены между частными лицами здесь практически неприменим.

Почему прямой договор мены не подходит?

1. Разный правовой статус: Жилое помещение и нежилое помещение имеют принципиально разное целевое назначение и правовой режим. Их обмен по договору мены, как две одинаковые вещи (квартиру на квартиру), невозможен.

2. Нарушение закона: Сделка, направленная на отчуждение жилого помещения (квартиры, комнаты) в нежилой фонд, прямо не предусмотрена жилищным законодательством и может быть признана ничтожной (ст. 168 ГК РФ).

3. Интересы собственников: Если квартира находится в долевой собственности (например, у членов семьи), потребуется нотариальное согласие всех собственников, включая несовершеннолетних, с обязательным участием органов опеки. Органы опеки никогда не дадут согласие на обмен жилья ребенка на нежилое помещение.

Легальный способ: Взаимозачет по двум отдельным договорам купли-продажи

Единственно верный и безопасный способ юридически оформить такую сделку — это провести ее как две взаимосвязанные, но самостоятельные сделки купли-продажи.

Схема выглядит так:

1. Собственник квартиры продает свое жилое помещение Собственнику нежилого помещения.

2. Собственник нежилого помещения продает свое нежилое помещение Собственнику квартиры.

3. В обоих договорах указывается, что расчеты между сторонами производятся путем зачета взаимных требований, то есть денежные средства напрямую не переводятся (или переводятся только разница, если стоимость объектов разная).

Примерная структура и ключевые моменты Договора купли-продажи нежилого помещения (в рамках такой сделки)

Хотя у вас не будет единого "договора мены", основной документ, который вам нужен, — это Договор купли-продажи нежилого помещения.

Существенные условия договора:

1. Предмет договора: Должно быть максимально подробно описано нежилое помещение.

Адрес: Полный почтовый адрес здания и помещения внутри него.

Кадастровый номер: Обязательно!

Площадь: Общая и полезная.

Этаж, номер помещения.

Назначение: "Нежилое", "офисное", "торговое", "производственное" и т.д.

Сведения о правах: Реквизиты свидетельства о собственности или выписки из ЕГРН продавца.

Отсутствие обременений: Гарантия продавца, что помещение не заложено, не арестовано, не сдано в аренду.

2. Цена договора: Указывается конкретная денежная сумма. Даже если вы производите взаимозачет, в договоре должна быть прописана цена.

Это обязательное условие для договора купли-продажи недвижимости (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

3. Порядок расчетов: Это самый важный пункт в вашем случае.

· Пример формулировки: "Расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются путем зачета взаимных требований по Договору купли-продажи жилого помещения от «__» _____20__ г., заключенному между тем же Сторонами. Денежные средства Сторонами друг другу не перечисляются. Стоимость взаимно передаваемых объектов признается Сторонами равной."

Процедура оформления:

1. Подготовка: Сбор документов на оба объекта (выписки из ЕГРН, технические паспорта, паспорта собственников). Если собственников несколько — согласие всех.

2. Нотариальное удостоверение: Если продается доля в праве общей собственности на жилое помещение, договор ее купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

3. Подписание договоров: Оба договора купли-продажи подписываются одновременно.

4. Регистрация в Росреестре: Оба договора и переход прав по ним подлежат государственной регистрации. Подавать документы на регистрацию нужно также одновременно. Только после внесения записей в ЕГРН вы станете собственниками нового для себя имущества.

Риски и важные предупреждения

1. Налоги: Для собственника квартиры такая сделка считается продажей. Если он владел ею менее минимального срока владения (обычно 5 лет), возникает обязанность уплатить НДФЛ (13%) с суммы продажи. Стоимость по договору не должна быть ниже 70% от

кадастровой стоимости, иначе налог будет рассчитываться от кадастровой стоимости, умноженной на 0,7.

2. *Технические сложности:* Проверьте юридическую "чистоту" нежилого помещения: его историю, наличие разрешения на перевод в нежилой фонд (если оно было жилым), состояние коммуникаций.

3. *Несбалансированность сделки:* Если стоимость объектов разная, одна из сторон должна будет доплатить другой разницу. Этот момент также нужно четко прописать в договорах.

4. *Отказ в регистрации:* Росреестр может приостановить регистрацию, если усмотрит в сделке признаки притворности (т.е. попытку скрыть мену под видом двух договоров купли-продажи). Чтобы этого избежать, договоры должны быть абсолютно самостоятельными и реальными, с указанием конкретной цены.

Вывод:

Вам нужен не "договор мены", а пакет документов, включающий два взаимосвязанных договора купли-продажи. Из-за высоких рисков и сложности данной сделки крайне рекомендуется обратиться к квалифицированному юристу по недвижимости, который подготовит все документы, проверит объекты и сопроводит сделку до окончательной регистрации.

Этот ответ является общей информацией и не заменяет консультацию юриста.

Договор купли-продажи жилого помещения № _____

Г. _____
[Населенный пункт]

[Число, месяц, год прописью]

Гражданин(ка) Российской Федерации:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее – «Жилое помещение»):

* Адрес объекта: _____
[Полный почтовый адрес квартиры]

* Общая площадь: _____
[Значение] кв.м.

* Жилая площадь: _____
[Значение] кв.м.

* Кадастровый номер: _____
[Кадастровый номер]

* Этаж: _____
[Этаж]

* Количество комнат: _____
[Количество]

* Правоустанавливающий документ: _____
[Например, свидетельство о наследстве; договор купли-продажи от ...]

1.2. Право собственности Продавца на указанное Жилое помещение удостоверяется Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости

(ЕГРН) № _____ от «___» _____ 20__ г.

1.3. На момент заключения настоящего Договора Жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременено.

Отсутствие обременений подтверждается Выпиской из ЕГРН.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора в Жилом помещении не зарегистрированы и не проживают иные лица, включая несовершеннолетних.

1.5. Жилое помещение передается свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена продажи Жилого помещения, установленная Сторонами, составляет (_____)

_____ рублей.
прописью

НДС не облагается на основании главы 26.2 НК РФ.

2.2. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора.

2.3. ВСЕГО ПУНКТАМИ 2.3 И 2.4 – ЭТО СУТЬ СДЕЛКИ С ВЗАИМОЗАЧЕТОМ

2.3. Взаимозачет требований:

Оплата цены Договора Покупателем производится путем ЗАЧЕТА ВСТРЕЧНЫХ ТРЕБОВАНИЙ по Договору купли-продажи нежилого помещения № _____ от «___» _____ 20__ г., заключенному между теми же Сторонами, согласно которому Покупатель по настоящему Договору выступает Продавцом нежилого помещения, а Продавец по настоящему Договору – его Покупателем.

2.4. Стороны подтверждают, что денежные обязательства по обоим указанным договорам купли-продажи считаются прекращенными в полном объеме с момента государственной регистрации перехода права собственности по обоим договорам. Денежные средства в наличной или безналичной форме Сторонами друг другу не перечисляются.

3. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ

3.1. Право собственности на Жилое помещение переходит к Покупателю с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

3.2. С этого же момента переходит риск случайной гибели или повреждения Жилого помещения.

4. ПЕРЕДАЧА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Продавец обязуется передать Жилое помещение, а Покупатель принять его по Передаточному акту в течение ____ рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4.2. Жилое помещение считается переданным Продавцом и принятым Покупателем с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

Передать Жилое помещение свободным от прав третьих лиц.

Передать Покупателю документы на Жилое помещение.

Не совершать действий, затрудняющих вселение Покупателя.

5.2. Покупатель обязан:

Принять Жилое помещение по Передаточному акту.

За свой счет зарегистрировать переход права собственности в установленном порядке.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Продавца, один для Покупателя и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

6.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ФИО (полностью): _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ / _____ [ФИО]

ПОКУПАТЕЛЬ:

ФИО (полностью): _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ / _____ [ФИО]

Ключевые моменты, на которые стоит обратить внимание:

Составленный с учетом условий, что он является частью встречной сделки по обмену на нежилое помещение.

1. Встречный договор: Вы должны подготовить абсолютно идентичный по структуре, но с обратными сторонами, Договор купли-продажи нежилого помещения. Номера и даты договоров должны быть разными, но они должны ссылаться друг на друга.

2. Одновременность: Оба договора подписываются в один день. Документы на государственную регистрацию также подаются в Росреестр одновременно.

3. Нотариальное удостоверение: Если продаваемая квартира находится в долевой собственности, данный договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Нотариус поможет грамотно оформить всю схему.

4. Стоимость: Укажите реальную рыночную стоимость квартиры. Это важно для налоговых органов, особенно если Продавец владел ею менее минимального срока (обычно 5 лет).

Данный шаблон является примерным и должен быть адаптирован под вашу конкретную ситуацию. Настоятельно рекомендую перед подписанием проконсультироваться с юристом.

Договор купли-продажи нежилого помещения № ____

Г. _____
[Населенный пункт]

[Число, месяц, год прописью]

Гражданин(ка) Российской Федерации:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № ____, выдан _____

« ____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № ____, выдан _____

« ____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее – «Нежилое помещение»):

Нежилое помещение (назначение: _____),

расположенное по адресу: _____

общей площадью (_____) кв. м.,

кадастровый номер: _____,

этаж _____, номер помещения:

идентификационные признаки (материал стен, этажность здания и пр.):

Правоустанавливающий документ на помещение: _____

1.2. Право собственности Продавца на указанное Нежилое помещение удостоверяется Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) № _____ от «___» _____ 20___ г.

1.3. На момент заключения настоящего Договора Нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

Отсутствие обременений подтверждается Выпиской из ЕГРН.

1.4. На момент подписания Договора Нежилое помещение не сдано в аренду, свободно от прав третьих лиц. В противном случае, Продавец несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена продажи Нежилого помещения, установленная Сторонами, составляет _____ рублей.

НДС не облагается на основании главы 26.2 НК РФ (для физических лиц).

2.2. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора.

2.3. ВСЕГО ПУНКТАМИ 2.3 И 2.4 – ЭТО СУТЬ СДЕЛКИ С ВЗАИМОЗАЧЕТОМ

2.3. Взаимозачет требований:

Оплата цены Договора Покупателем производится путем ЗАЧЕТА ВСТРЕЧНЫХ ТРЕБОВАНИЙ по Договору купли-продажи жилого помещения № _____ от «____» _____ 20 ____ г., заключенному между теми же Сторонами, согласно которому Покупатель по настоящему Договору выступает Продавцом жилого помещения, а Продавец по настоящему Договору – его Покупателем.

2.4. Стороны подтверждают, что денежные обязательства по обоим указанным договорам купли-продажи считаются прекращенными в полном объеме с момента государственной регистрации перехода права собственности по обоим договорам. Денежные средства в наличной или безналичной форме Сторонами друг другу не перечисляются.

3. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ

3.1. Право собственности на Нежилое помещение переходит к Покупателю с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

3.2. С этого же момента переходит риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения.

4. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Продавец обязуется передать Нежилое помещение, а Покупатель принять его по Передаточному акту в течение _____ рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4.2. Ключи от Нежилого помещения, техническую документацию и иные связанные с ним документы Продавец передает Покупателю в момент подписания Передаточного акта.

4.3. Нежилое помещение считается переданным Продавцом и принятым Покупателем с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

Передать Нежилое помещение свободным от прав третьих лиц.

Передать Покупателю документы на Нежилое помещение.

Не совершать действий, затрудняющих владение и пользование Покупателем.

5.2. Покупатель обязан:

Принять Нежилое помещение по Передаточному акту.

За свой счет зарегистрировать переход права собственности в установленном порядке.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Продавца, один для Покупателя и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

6.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ФИО (полностью): _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ / _____ [ФИО]

ПОКУПАТЕЛЬ:

ФИО (полностью): _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

«_____» _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ / _____ [ФИО]

Критически важные моменты для согласования двух договоров:

Составленный с учетом условий, что он является частью встречной сделки по обмену на жилое помещение.

- 1. Номера и даты: Договоры должны иметь разные номера, но одинаковую дату подписания.*
- 2. Ссылки друг на друга: В пункте 2.3 данного договора купли-продажи нежилого помещения должен быть указан номер и дата договора купли-продажи жилого помещения, и наоборот. Проверьте это несколько раз.*
- 3. Стороны: Убедитесь, что в этом договоре "Продавец" – это тот, кто был "Покупателем" в договоре на квартиру, и наоборот.*
- 4. Стоимость: Стоимость нежилого помещения в этом договоре должна быть указана его реальная рыночная стоимость. Она может не совпадать со стоимостью квартиры. Если есть разница, это должно быть отражено в отдельном соглашении о доплате, которое также следует приложить к договорам.*
- 5. Комплект документов: В пакет документов для Росреестра вы подаете оба этих договора одновременно, с заявлением о регистрации перехода прав по обоим объектам.*

Напоминаю, что данная схема является сложной, и перед подачей в Росреестр весь пакет документов должен быть проверен юристом, специализирующимся на недвижимости.