

Договор

мены жилого помещения на движимое имущество

Г. _____
[Населенный пункт]

_____ [Число, месяц, год прописью]

Сторона 1: Именуем в дальнейшем «Сторона 1»:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

«_____» _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

и

Сторона 2: Именуем в дальнейшем «Сторона 2»:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

«_____» _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

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

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Сторона 1 обязуется передать в собственность Стороне 2 жилое помещение (далее – «Квартира»), а Сторона 2 обязуется передать в собственность Стороне 1 движимое имущество (далее – «Имущество»), указанное в п. 1.3 настоящего договора.

1.2. Характеристики передаваемой Квартиры:

- * 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]
- * Реквизиты свидетельства о праве собственности (выписки из ЕГРН): _____
[Серия, номер, дата выдачи]
- * Правоустанавливающий документ: _____
[Например, свидетельство о наследстве; договор купли-продажи от ...]

· Квартира свободна от любых прав третьих лиц (не находится в залоге, под арестом, в ней не зарегистрированы и не проживают иные лица).

1.3. Характеристики передаваемого Имущества:

- Наименование: _____
[Например, автомобиль, яхта, коллекция картин, ювелирные изделия]
- Идентифицирующие признаки: _____
 - Для транспортного средства: марка, модель, VIN, год выпуска, номер двигателя, ПТС.
 - Для произведения искусства: автор, название, техника исполнения, размеры, год создания, сведения о экспертизе.
 - Для иного имущества: детальное описание с указанием уникальных признаков, серийных номеров и т.д.
- Рыночная стоимость Имущества на дату подписания договора составляет: _____ рублей(_____) коп.
- Рыночная стоимость Квартиры на дату подписания договора составляет: _____ рублей(_____) коп.

1.4. Условия

☐ Стоимость обмениваемых объектов признается Сторонами равной.

Признание равноценности мены подтверждается настоящим договором.

☐ Обмен является неравнозначным. Стоимость имущества, передаваемого Стороной ____, превышает стоимость имущества Стороны ____ на сумму _____ (_____) рублей.

Указанная разница в стоимости подлежит выплате Стороной __ Стороне __ в момент подписания договора / регистрации имущества в Росеестре/передачи имущества по настоящему Договору.

нужное подчеркнуть

Договоренность по условиям обмена указана в приложения 1, согласно карточкам товара на сайте

2. Права и обязанности сторон

2.1. Сторона 1 гарантирует, что Квартира на момент заключения договора не состоит в споре, под арестом (запрещением) и не является предметом залога.

2.2. Сторона 2 гарантирует, что Имущество на момент заключения договора принадлежит ему на праве собственности, не обременено правами третьих лиц и свободно от любых притязаний.

2.3. Сторона 1 обязуется передать Квартиру в состоянии, соответствующем моменту осмотра Квартиры Стороной 2.

2.4. Сторона 2 обязуется передать Имущество в исправном рабочем состоянии (если применимо).

2.5. Стороны обязуются подписать все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности.

2.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру, несет [Сторона 1 / Сторона 2 / Стороны в равных долях].

3. Передача сторон

3.1. Передача Квартиры и Имущества осуществляется одновременно в течение ____ дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Стороне 2.

3.2. Факт передачи Квартиры и Имущества подтверждается соответствующими Актами приема-передачи, которые подписываются обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Если Сторона, являющаяся собственником Квартиры, не исполнит обязанность по ее передаче, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия разрешаются путем переговоров.

5.2. В случае не достижения согласия споры подлежат разрешению в суде в соответствии с законодательством РФ.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Переход права собственности на Квартиру подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в частности главой 31 Гражданского кодекса РФ.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Стороны 1, один для Стороны 2 и один для хранения в органе Росреестра.

7. Подписи и реквизиты сторон

Сторона 1:

ФИО (полностью): _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ / _____ [ФИО]

Сторона 2:

ФИО (полностью): _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

« _____ » _____ Г., код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ / _____ [ФИО]

Ключевые моменты и риски по данному договору:

1. Риски для Стороны 1 (отдающей квартиру):

- Оценка стоимости: Крайне сложно объективно оценить рыночную стоимость уникального движимого имущества (картины, антиквариат). Вы можете сильно продешевить. Требуется независимая экспертиза от признанных экспертов.

- Ликвидность: Движимое имущество может быть труднореализуемым. Квартира — это высоколиквидный актив, а, например, коллекция часов — нет.

- Правовой статус имущества: Необходимо убедиться в легальности происхождения имущества (особенно для предметов искусства, антиквариата), чтобы оно не было изъято как краденое.

- Проверка контрагента: Тщательно проверьте Сторону 2 на добросовестность.

2. Риски для Стороны 2 (отдающей имущество):

- Обременения на квартиру: Стандартный, но критически важный риск. Нужно удостовериться через выписку из ЕГРН, что квартира свободна от арестов, залогов и на нее не имеют прав третьи лица.

- Прописка (регистрация): Убедитесь, что в квартире не зарегистрированы посторонние лица, особенно несовершеннолетние, которых будет практически невозможно выписать.

3. Общие риски:

- Налоги: Для обеих сторон может возникнуть налогооблагаемый доход.

- Если стоимость полученного имущества превышает стоимость отданного (с учетом положений о налоговых вычетах), возникает налог на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13%.

- Например, если ваша квартира стоила 5 млн руб., а полученный автомобиль оценен в 5.5 млн руб., у вас возникает доход в 500 тыс. руб., с которого нужно заплатить 65 тыс. руб. налога.

- Государственная регистрация: Договор мены недвижимости подлежит государственной регистрации в Росреестре. Без этого переход права собственности недействителен.

Вывод: Данный договор возможен, но сопряжен с огромными рисками, в первую очередь для стороны, отдающей квартиру. Прежде чем подписывать что-либо, обязательно:

1. Проконсультируйтесь с юристом, специализирующимся на недвижимости и гражданском праве.
2. Проведите независимую оценку обмениваемых активов.
3. Получите актуальную выписку из ЕГРН на квартиру.
4. Проверьте историю и легальность движимого имущества.

Важное: Такой договор является крайне нетипичной и рискованной сделкой, особенно для стороны, передающей жилье. Настоятельно рекомендуется рассмотреть альтернативные варианты (например, продажа квартиры с последующей покупкой нужного имущества). Перед заключением такого договора обязательна консультация с квалифицированным юристом.