

An aerial photograph of a city skyline. In the foreground, a dense green park with many trees covers the lower half of the image. A paved path or road runs through the park. Behind the park, a row of multi-story brick buildings with many windows is visible. In the background, several tall skyscrapers with glass facades rise into a blue sky with scattered white clouds. One of the skyscrapers has a construction crane on top. The text 'Сергей Кузнецов' is written in white at the top center.

Сергей Кузнецов

Договор мены недвижимости

Сергей Кузнецов

Договор мены недвижимости

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

Договор мены недвижимости / С. А. Кузнецов — «Автор», 2026

В настоящей книге мы рассмотрим такое сложное правовое понятие и явление, как договор мены недвижимости. Дадим определение понятия договора мены недвижимости, его признаки, юридическую квалификацию и классификацию. Приведем ведущие мнения ученых в отношении договора мены недвижимости, практические и судебные примеры. Интересным будут 3 раздела книги, как: Договор мены недвижимости: генезис, правовой статус, Договор мены и преимущественное право покупки, Договор мены и договор социального найма в системе реновации жилищного фонда, и многое другое.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов

Договор мены недвижимости

Первоначально, необходимо детерминировать понятие «договора мены недвижимости», признаки, юридическую квалификацию и классификацию.

Договор мены недвижимости — это сделка, при которой две стороны обмениваются имуществом: каждая передаёт в собственность другой свой объект.

При этом каждая сторона одновременно выступает и продавцом (отдаёт свой объект), и покупателем (получает другой).

Я подобрал главные моменты, которые стоит учесть, чтобы всё прошло гладко.

Что важно знать

Регулирование.

Такие договоры регулируются главой 31 Гражданского кодекса РФ (статьи 567–571). При этом к договору мены применяются и некоторые правила о купле-продаже, если это не противоречит существу мены.

Предмет.

Ключевое — детальное описание каждого объекта. Нужно указать адрес, площадь, кадастровый номер, количество комнат и другие характеристики, чтобы объект можно было однозначно идентифицировать. Если этого не сделать, договор могут признать незаключённым.

Равноценность.

По умолчанию закон предполагает, что объекты равноценны. Но если стороны считают иначе, в договоре прямо прописывают условие о доплате: какая сторона доплачивает, в какой сумме и в какие сроки. При этом само по себе указание разных цен в документах не делает обмен неравноценным — нужно явное волеизъявление сторон.

Форма.

Для недвижимости договор обязательно заключают в письменной форме одним документом, который подписывают обе стороны. Нотариальное удостоверение требуется не всегда: оно обязательно, например, при обмене долей в праве общей собственности, если в сделке участвует несовершеннолетний, ограниченно дееспособный человек или есть опека. В остальных случаях достаточно простой письменной формы.

Регистрация.

Сам договор не регистрируют — регистрируют переход права собственности в Росреестре.

При этом есть важный нюанс: регистрацию проводят только после того, как обе стороны фактически передали друг другу свои объекты. К заявлению в Росреестр обязательно прилагают передаточные акты.

Обязанности сторон.

В договоре стоит прописать, как и в какие сроки происходит передача, кто и за что отвечает (например, за скрытые дефекты), кто несёт расходы (госпошлина, услуги нотариуса, коммунальные долги), а также условия на случай форс-мажора.

Гарантии.

Часто в договор включают пункт о том, что объект свободен от прав третьих лиц (не в залоге, не под арестом).

Несколько практических советов

Перед подписанием тщательно проверьте юридическую чистоту объектов: запросите выписки из ЕГРН, чтобы убедиться в отсутствии обременений, арестов, сведений о зарегистрированных лицах.

Если обмен неравноценный и есть доплата, для безопасности расчётов используйте безопасные инструменты: банковский аккредитив, ячейку или нотариальную расписку.

При обмене долей сначала нужно предложить выкупить долю остальным собственникам — у них есть преимущественное право покупки.

Если в сделке участвует несовершеннолетний, потребуется разрешение органов опеки.

Налоги

Часто возникает вопрос о налогах. Налоговая видит в мене две встречные продажи: каждая сторона «продаёт» свой объект и «покупает» чужой.

Если недвижимость была в собственности меньше минимального срока (5 лет для общего случая, 3 года для некоторых ситуаций — наследство, дарение от близкого родственника, приватизация), у стороны возникает обязанность уплатить НДФЛ.

Но есть возможность уменьшить налоговую базу или применить вычеты.

Вывод

Договор мены удобен, когда стороны хотят напрямую поменяться жильём (квартирами, домами, долями), не привлекая денежные расчёты.

Главное — детально прописать все условия, чтобы избежать споров.

Договор мены недвижимости: генезис, правовой статус

Во исполнение договора мены в собственность каждой из сторон могут передаваться любые вещи, как движимые, так и недвижимые, индивидуально-определённые либо определяемые родовыми признаками.

В этом ряду наибольшей сложностью отличаются сделки с недвижимостью.

В самых древних памятниках, например, в договорах Олега и Игоря с греками, Русской правде, Новгородской и Псковской грамотах о мене недвижимости не упоминается, поскольку в том не было необходимости: владение на Руси осуществлялось родом, семьями, а недостатка в земле не было.

Древнейшее письменное свидетельство о мене недвижимости относится ко второй половине 14 века: мена упоминается в грамоте по спорному делу 1462 года.

В 1714 году указ Петра Великого о единонаследии, имевший целью сохранить недвижимое имущество без раздробления, запретил его отчуждение, сделав исключение только на продажу в случае «нужды».

При императрице Анне Иоанновне были разрешены два способа отчуждения недвижимости: продажа и передача по наследству, о других способах ничего не говорилось.

Екатерина II в грамотах городам и дворянству определила, в какой мере возможно распоряжение имуществом, однако ничего не указала о возможности мены недвижимости.

Поэтому в 1786 году Сенат, опираясь на указ Петра Великого о единонаследии, признал мену недвижимых вещей запрещённой.

Известные отечественные правоведы Д. И. Мейер и Г. Ф. Шершеневич отмечали, что причиной такого запрета являлись, прежде всего, фискальные интересы, поскольку при совершении двух сделок купли-продажи казна получала больший доход, нежели при совершении одной меновой сделки с недвижимостью. Вместе с тем для обеспечения интересов казны им представлялась возможным мена недвижимого имущества со взысканием двойных пошлин.

Дореволюционное русское гражданское право устанавливало несколько исключений, когда допускалась мена недвижимости: для предоставления городам или посадам удобного выгона, для устранения чересполосицы, а также для отвода наделов крестьянам.

По-разному оценивалась российскими цивилистами возможность мены недвижимого имущества на движимое.

По утверждению Д. И. Мейера, такие сделки также были под запретом.

Противоположной точки зрения придерживался Г. Ф. Шершеневич, обращая внимание на то, что закон запрещает меняться только недвижимыми вещами.

Гражданское законодательство советского периода прямо не запрещало мену недвижимого имущества, однако в связи с отменой частной собственности на землю сделки с недвижимостью фактически были невозможны.

Лишь в 1993 году указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» было разрешено заключение договора мены земельными участками.

Действующий Гражданский кодекс РФ прямо не регулирует мену недвижимости в отличие от продажи, что, безусловно, является его недостатком в связи с распространением в гражданском обороте мены земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями. Также не содержится норм о мене недвижимости, например, в Гражданском кодексе Франции, Гражданском уложении Германии, Гражданском кодексе Квебека, Единообразном торговом кодексе США.

Впрочем, нормы ГК РФ не препятствуют заключению и исполнению договора мены недвижимого имущества на движимое либо недвижимое имущество. При этом сторонами могут передаваться здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, при особых условиях - земельные участки, участки недр, морские, речные и воздушные суда, единый недвижимый комплекс.

Важным с теоретической и практической точки зрения является решение вопроса о правильном определении момента перехода права собственности на обмениваемые объекты недвижимости.

В силу статьи 570 ГК РФ право собственности у приобретателя по договору мены возникает, если иное не предусмотрено законом или договором, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

Между тем применительно к объектам недвижимости право собственности на них возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности (статья 223 ГК РФ).

При наличии двух диспозитивных норм, определяющих момент возникновения права собственности на недвижимое имущество, применению подлежит специальная норма, содержащаяся в статье 223 ГК РФ.

Таким образом, право собственности на обмениваемые недвижимые вещи переходит к сторонам не одновременно после встречного исполнения товарных обязательств, а только с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по правилам статьи 551 ГК РФ.

При этом такая регистрация требует участия в ней каждой стороны сделки и осуществляется раздельно по каждому объекту недвижимости по месту его нахождения.

После регистрации сделки и перехода права первым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии второй территориальный орган проводит регистрацию перехода права на другой объект с учетом проведенной первым проверки законности договора мены (пункты 6 и 10 Инструкции о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящегося на территориях различных регистрационных округов, утвержденной Приказом Минюста России от 01.07.2002 № 183).

Если одна из сторон договора мены уклоняется от регистрации перехода права собственности, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Следует отметить, что договор мены подлежит государственной регистрации только в случае, если его предметом является жилой дом, квартира, часть дома или часть квартиры (пункт 2 статьи 567 ГК РФ), а также доля в праве общей собственности на них (статья 251 ГК РФ).

Существенным условием договора мены жилых помещений следует признать перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

При этом от договора мены следует отличать обмен жилыми помещениями, производимый нанимателями по договору социального найма в государственном и муниципальном жилом фонде.

Такой обмен производится в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 72-75 Жилищного кодекса РФ, нормы главы 31 ГК РФ к его регулированию не применяются.

Кроме того, договор мены жилыми помещениями может быть заключен как физическими, так и юридическими лицами, являющимися собственниками данных помещений.

В свою очередь, сторонами обмена жилыми помещениями выступают с одной стороны всегда граждане (наниматели), а с другой - органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В соответствии с договором мены осуществляется переход права собственности на обмениваемые жилые помещения, в то время как на основании обмена переходят права и обязанности нанимателя.

Договор мены зданий и нежилых помещений не подлежит государственной регистрации, должен признаваться заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям.

При этом законом установлена под угрозой недействительности обязательность соблюдения письменной формы сделки путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В договоре мены недвижимого имущества должны содержаться условия, предусмотренные статьей 554 ГК РФ.

При их отсутствии условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор незаключенным.

При определении предмета договора мены земельными участками необходимо указывать местоположение, категорию земли, целевое назначение, цели дальнейшего использования, общую площадь, кадастровый номер земельного участка, объекты недвижимости, размещенные на нем, в чьем ведении находится участок, права третьих лиц, обязательства сторон.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.