

В. А. Рыжова^{1}, В. В. Хоменко¹, Е. С. Стегниенко¹*

Проблематика заключения и государственной регистрации договора мены недвижимого имущества

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: a.viktoria.ryzhova@mail.ru

Аннотация. Статья отражает одну из проблем заключения договора мены недвижимости, а именно – недостаток информации и прозрачности в процессе совершения сделки. Следствием этого могут быть случаи мошенничества и фальсификации документов. Кроме того, сложные юридические аспекты сделки вызывают затруднения у обычных людей, что влечет за собой ошибки или недопонимания при заключении договора. Государственная регистрация перехода права собственности по договору мены недвижимости также может быть проблематичной из-за бюрократических процедур и длительных сроков ожидания в случае допущения ошибок, что замедляет процесс сделки и создает неудобства для сторон. В целях решения этих проблем необходимо сделать более доступной информацию о процессе заключения договора мены недвижимости, а также упростить процедуру государственной регистрации.

Ключевые слова: договор мены, сделка, жилое помещение, государственная регистрация прав, объект недвижимости

V. A. Ryzhova^{1}, V. V. Homenko¹, E. S. Stegnienko¹*

Problems of concluding and state registration of an exchange agreement real estate

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: a.viktoria.ryzhova@mail.ru

Abstract. The article reflects one of the problems of concluding a real estate exchange agreement, namely, the lack of information and transparency in the transaction process. The consequence of this may be cases of fraud and falsification of documents. In addition, complex legal aspects of the transaction cause difficulties for ordinary people, which entail mistakes or misunderstandings when concluding a contract. State registration of the transfer of ownership under a real estate exchange agreement can also be problematic due to bureaucratic procedures and long waiting times in case of mistakes, which slow down the transaction process and create inconvenience for the parties. In order to solve these problems, it is necessary to make more accessible information about the process of concluding a real estate exchange agreement, as well as simplify the procedure of state registration.

Keywords: barter agreement, transaction, residential premises, state registration of rights, real estate object

Введение

Договоры мены недвижимости являются распространенными в обществе, поскольку люди, как правило, продают свою недвижимость с целью дальнейшего приобретения нового объекта. Это может быть, как жилая, так и коммерче-

ская недвижимость. Договоры мены используются для закрепления прав собственности на недвижимость и обязательств сторон по сделке.

Такие договоры заключаются как между физическими лицами, так и между юридическими лицами, они могут включать в себя различные условия: цена, сроки, обязанности сторон и другие важные аспекты сделки.

Кроме удовлетворения интересов сторон договора, обмен жилыми помещениями имеет большое социальное значение: они во многом влияют на уровень спроса и предложения в части жилищного фонда. При возможности свободного совершения договора граждане, имеющие жилье, вправе самостоятельно решать свои проблемы: урегулировать семейные конфликты, переезжать в более удобную часть города, в другой населенный пункт. При этом, для его заключения не требуется указывать причину, спрашивать у кого-либо разрешения, так как гражданин реализует не привилегию, а субъективное право на распоряжение жилым помещением в пределах, установленных законом.

Поэтому важно обеспечить прозрачность и доступность информации о порядке заключения договоров мены недвижимости, сведений о недвижимом имуществе и правах на него, чтобы предотвратить возможные случаи ошибок, фальсификации и гарантировать безопасность сделок. Также стандартизированные формы договоров и регулярные аудиты помогут упростить процесс сделки и выявить возможные уязвимости в системе [4].

Методы и материалы

Договор мены недвижимого имущества является договором передачи собственности одной стороны в собственность другой стороне объекта недвижимости в обмен на другой объект или иной товар.

Договор мены регулируется соответствующей главой Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), а также нормами о купле-продаже.

Существенными условиями договора мены недвижимости являются [5]:

- предмет договора, то есть условие об объекте, подлежащему передаче. Так, например, при мене земельного участка, как правило, указываются его кадастровый номер, местоположение, категория земли, вид разрешенного использования, площадь участка. При мене сооружений, жилых и нежилых зданий, помещений – кадастровый номер, адрес, площадь, этажность и другие параметры;
- цена передаваемой по договору недвижимости;
- при мене жилых помещений – перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования;
- условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Результаты

Права и обязанности сторон по договору мены устанавливаются по принципу признания в качестве сторон такого договора продавца и покупателя, в связи с обязанностью передачи товара и принятия в обмен другого товара в срок, обусловленный договором [2].

Договор мены необходимо заключать в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами.

Государственная регистрация перехода права собственности в данном договоре проводится только после исполнения обеими сторонами обязанностей по передаче друг другу обмениваемых объектов недвижимости, что является основной причиной предоставления передаточных актов.

Существуют споры о признании цены существенным условием договора мены, так как она эквивалентна стоимости товара в деньгах, тогда как существо договора составляет обмен товарами, которые предполагаются равноценными. В случае обмена неравноценных товаров обязательным фактом считается доплата разницы цены одной из сторон [3]. Следовательно, основанием отказа в регистрации (вынесении решения о приостановлении) не может служить факт отсутствия в договоре денежной оценки.

Право собственности на недвижимое имущество, полученное при заключении договора мены, начинает существовать с момента государственной регистрации права на объект.

При обмене недвижимостью возможно возникновение облагаемого налогом (НДФЛ) дохода, а также обязанности по его декларированию. Правила Налогового кодекса РФ, относящиеся к договору купли-продажи, применяются к договору мены налоговыми органами и судами, вследствие чего, доход от продажи, который равен стоимости передаваемого взамен недвижимого имущества, облагается налогом, если срок владения недвижимостью менее 5 лет по общему правилу и менее 3 лет в определенных случаях, установленных законом.

Сторонам сделки следует применять рыночную оценку объекта недвижимости для целей налогообложения. В случае если цена в договоре не указана, то налоговый орган (Федеральная налоговая служба) вправе ее проверить, результатом такой проверки может стать доначисление налога.

Заключение

При изучении данной темы, авторами были разработаны следующие предложения по совершенствованию порядка заключения и регистрации договора мены недвижимости:

- популяризировать электронную систему регистрации перехода прав собственности по договору мены недвижимости для ускорения процесса и уменьшения бюрократических барьеров;
- сформулировать четкие правила и этапы процедуры заключения договоров мены, недвижимости и регистрации перехода права собственности, чтобы избежать недоразумений и споров;
- установить обязательное проведение независимой оценки стоимости недвижимости перед заключением договора мены для защиты интересов сторон;
- обеспечить подготовку специалистов, принимающих участие в процедуре заключения и регистрации договоров мены недвижимости, современным методам и стандартам, чтобы обеспечить высокий уровень профессионализма и качества услуг;

– внедрить механизмы проверки подлинности документов и подписей при регистрации договоров мены недвижимости, чтобы предотвратить возможные случаи фальсификации;

– разработать стандартизированные формы договоров мены недвижимости, чтобы упростить процесс и уменьшить вероятность ошибок при заполнении документации гражданами без привлечения специальных субъектов (риэлторов, нотариусов);

– проводить регулярные проверки процесса регистрации договоров мены, недвижимости и иных договоров по отчуждению права собственности на объекты для выявления возможных уязвимостей и улучшения системы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Договор мены недвижимого имущества. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-meny-nedvizhimogo-imuschestva>.

2. Особенности договора мены недвижимого имущества. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rebrklochki.gosuslugi.ru/dlya-zhiteley/informatsiya/rosreestr-informiruet/novosti_102.html.

3. Налоговые последствия договора мены. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://alrf.ru/articles/nalogovye-posledstviya-dogovora-meny-chto-vy-mozhete-ne-znat/>

4. Все о договоре мены. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://omskrielt.com/articles/realty/32515/>.

5. Энциклопедия решений. Договор мены недвижимости (октябрь 2023). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/58074769/#friends>.

© В. А. Рыжова, В. В. Хоменко, Е. С. Стегниенко, 2024