

## **Обмен жильем между родственниками: как потратить меньше?**

Суть сделки состоит в том, что стороны обмениваются недвижимыми площадями, т.е. одновременно являются продавцами, отчуждателями и приобретателями.

Статья 567 Гражданского кодекса рассказывает о том, что представляет собой данное соглашение, а следующие статьи, идущие по нумерации за ней, раскрывают отдельные нюансы мены и ее основ. Материал Гражданского кодекса очень хорошо скомпонован и отвечает на все основные вопросы в процессе оформления соглашения.

**Гражданский кодекс РФ Статья 567. Договор мены. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.**

**Мена – это двухсторонняя сделка, сторонами которой могут выступать как родственники, так и совсем посторонние друг другу люди.**

***В статьях Гражданского кодекса нет упоминания о том, что данная сделка имеет какие либо привилегии в случае, если она осуществляется между двумя родственными лицами.***

Кончено, сделка может быть как равноценной, так и нет – это решает каждый собственник в договоренности с другим в индивидуальном порядке. В договор может быть вписано условие о доплате как с одной, так и с другой стороны.

Данная сделка должна быть сразу отнесена с соответствующей подачей документов и договора в Росреестр, или заранее заверена у нотариуса. Данное соглашение непременно облагается налогом в размере 13 процентов.

**Второй способ осуществить обмен с родственниками квартирами – это составление договора купли-продажи.**

Так как обе стороны являются и отчуждателями и приобретателями, то составляется два договора купли-продажи. Каждый из них подлежит нотариальному оформлению, если оппоненты не хотят быть обманутыми. После сделка оформляется в Росреестре.

**Этот способ осуществления мены – самый затратный. Данный способ предполагает уплату налога в 13 % от суммы соглашения два раза – за каждый составленный и заверенный договор.**

**Самый менее затраченный способ родственного обмена квартиры на квартиру. Дарение.** Дело в том, что дарение облагается налогом, но только в случае, если не происходит между близкими родственниками. Минус, если обмен подразумевает доплату, то этого нельзя прописать в договоре дарения. Придется довольствоваться только тем, что поменялись жилыми площадями, а вот доплата денежных средств регулироваться законодательством никак не будет.

## **С чего начать?**

Для начала вам необходимо подготовиться к обмену. В первую очередь, договориться с оппонентом по сделке, обговорить ее детали, осмотреть помещения. После этого проведите подготовительные работы с жильем. Именно, вы должны выписать всех прописанных, чтобы не обременять жилье и нового владельца проблемами, заплатить по счетам за коммунальные услуги, если есть задолженности. Кроме того, вы должны подготовить всю техническую документацию на квартиру.

!!!!!!Если у жилья есть еще собственники помимо вас, они должны быть не против осуществления сделки (смотри ниже). То есть должны подписать соглашение на отчуждение или же обратиться в суд для раздела имущества.

## **Особенности обмена долями в квартире: как происходит мена между родственниками?**

Можно ли обменивать свою долю в квартире? Закон не запрещает обменивать свою долю в квартире. (не важно, какая часть от квартиры вам принадлежит – размер не имеет значения, главное, что вы являетесь непосредственным владельцем недвижимости).

**Какими законами регламентируется? Регламентируется Гражданским кодексом.**

В Гражданском кодексе отражены два основных виды договора, посредством которых можно осуществить отчуждение доли в квартире путем обмена. Договор мены, который регламентирован статьей 567 и договор купли-продажи в статье 454 Гражданского кодекса.

**Статья 567 ГК. Договор мены.** По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже

(глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

**Статья 454 ГК. Договор купли-продажи.** По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

### **Нужно ли согласовывать с другими собственниками?**

Конечно же, если вы обладатель доли в квартире, то продать вы ее можете только после того, как заручились согласием на это других собственников и прописанных на жилой площади. Если родственники против продажи или обмена вашей доли, они получают приоритетное право осуществить с вами сделку. То есть, родственники могут купить вашу долю по предложенной сумме. Если они отказываются от такого предложения, то вы вольны распоряжаться своей долей по собственному желанию, так как являетесь полноправным собственником.

### **Способы.**

**Первый – простая мена.** Он осуществляется посредством заключения соответствующего договора. В данном документе стороны прописывают свои права и обязанности, а также отражают такой важный момент как доплата если она имеется. В договоре указывается, на каких основаниях осуществлена сделка.

Распространенность способа заключения сделки позволяет быть уверенным в том, что обмен состоится в соответствии с законом и в случае неисполнения обязанностей, может быть оспорен в суде.

**Закключается два договора купли-продажи.** Каждая сторона поочередно выступает и покупателем и продавцом. **Минусом данного способа является необходимость платить за каждый заключенный договор.** Также вы можете задействовать риелтора. *Так, он может выкупить интересующий вас вариант, собственник которого не заинтересован в обмене, и подождать, когда вы продадите свою долю в квартире. После этого вы выкупите желаемую недвижимость у риелтора, отдав вознаграждение за содействие.*

### **С чего начать?**

1-ое: получить разрешение на сделку от собственников, имеющих остальные части квартиры. Для этого вам необходимо собрать письменные разрешения на отчуждения или же предложите сделку собственникам в первую очередь, а при их отказе, попросите оформить его в письменном виде.

2-ое: необходимо получить разрешение прописанных лиц.

3-е: убедиться в том, что оплачены все квитанции за ресурсы и содержание дома.

### **Образец уведомления о продаже доли в квартире.**

#### Уведомление

Настоящим Иванов Иван Иванович уведомляет Васильева Василия Васильевича о том, что он продаёт принадлежащую ему на праве собственности (указать реквизиты Свидетельства о регистрации права) долю (её размер) в праве общей собственности на квартиру, расположенную по адресу: \_\_, за \_\_\_\_\_ рублей.

Согласно ст. 250 Гражданского кодекса РФ Васильев Василий Васильевич имеет преимущественное право покупки принадлежащей Иванову Ивану Ивановичу доли в праве общей собственности на квартиру, как участник общей долевой собственности.

Прошу Вас не позднее одного месяца со дня вручения настоящего заявления сообщить о своём намерении или об отказе приобрести принадлежащую Иванову Ивану Ивановичу долю в праве общей собственности на квартиру за вышеуказанную сумму.

В случае отказа или неполучения от Вас ответа по истечении указанного срока принадлежащая Иванову Ивану Ивановичу доля в праве общей собственности на квартиру будет продана другому лицу.

Дата, ФИО, подпись

### **Куда обратиться?**

**Сделать это можно как в нотариальной конторе, так и самостоятельно, не пользуясь услугами юристов, обратиться в Росреестр.**

**Но будьте готовы к тому, что если одна из сторон не выполнит свои обязательства, то вы не сможете защитить свои права в судебной инстанции.**

### **Какие документы необходимы?**

Для того чтобы обмен прошел в соответствии с законодательными актами, нужно правильно подготовить пакет документов:

1. Документы, устанавливающие ваше право собственности и обладать отчуждаемой частью жилой площади. К примеру, к ним относятся документы, подтверждающие ваши права как собственника; документ-выписка из вашего БТИ;
2. Документы, подтверждающие факт того, что собственники согласны на осуществление вами манипуляций с долей в квартире;
3. Выписка из домовой книги; выписка из Росреестра о том, что вы действительно являетесь собственником доли.

Документы подаются изначально нотариусу, который составляет и помогает заверить договор на отчуждение имущества в форме мены или купли-продажи. После этого документы передаются в Росреестр где уже официально оформляется осуществленная гражданами сделка.

### **Особенности и нюансы.**

Если вы хотите обменять долю в одной квартире на долю в другой, то вам необходимо заручиться как согласием остальных собственников в своей квартире, так и в другой.

Доли должны быть соразмерными.

### **Как лучше осуществить обмен долями квартиры между родственниками?**

Обмен долями в квартирах между родственниками можно оформить в виде дарения. Таким хитрым способом вы оградите себя от уплаты налога. Он не распространяется на дарение между близкими родственниками (налог 13 %).