

## Как выгодно разменять квартиру?

Алевтина Максимова, юрист

*У каждого владельца или нанимателя квартиры разное жилье – по метражу, расположению, количеству в нем жильцов. И многим приходит в голову мысль: «А не поменять ли мне свою квартиру на ту, что получше?» Бывают и жизненные ситуации, когда обстоятельства прямо-таки требуют размена жилья. Посмотрим, какие варианты решений существуют.*

Прежде всего, меняться можно только своей собственностью. То есть квартиры должны быть ранее приватизированными или купленными. Квартироросъемщики, живущие в квартирах по договорам социального найма (муниципальное жилье), просто так взять и разменять их не могут (подробнее о таком обмене чуть позже). Итак, заниматься обменом могут только владельцы свидетельств о праве собственности на квартиру.

Теперь о том, что такое собственно обмен, когда речь идет о жилье. Чаще всего прямого обмена «ты мне – я тебе» с недвижимостью не происходит.

В действительности речь идет в большинстве случаев все о той же купле-продаже. Например, человек, желающий разменять «трешку» и получить две однокомнатные или, например, двухкомнатную с доплатой, продает свою квартиру, а риэлтор подбирает ему подходящие по бюджету варианты, которые впоследствии и приобретаются по договору купли-продажи.

Но бывает, когда квартирами действительно обмениваются. При обмене двух равноценных квартир заключается договор мены, приравненный к двум договорам купли-продажи. Существенным условием таких договоров является стоимость жилья. По соглашению продавца и покупателя в договорах прописывается одинаковая сумма.

Если кому-то придет в голову "светлая мысль" поменяться квартирами, составив взаимные договоры дарения, то, предупреждают эксперты, такая сделка будет признана притворной. Поскольку согласно ГК РФ дарение бывает только безвозмездным, т.е. даритель не может получить что-то взамен. Поэтому в суде такие сделки оспариваются.

Нужно быть бдительным, если вам предлагают обойтись без "волокиты и денег" и "просто поменяться" с помощью дарения, да еще и предлагает нигде документально не зафиксированную доплату. В итоге можно остаться без квартиры.

Поэтому для обмена, размена квартиры лучше всего обратиться к квалифицированному риэлтору. Он поможет сопроводить сделку и подберет варианты.

### **Обмен с доплатой: как определить, сколько просить?**

Специалисты советуют не считать, на сколько метров будет увеличена или уменьшена площадь, а "танцевать" от конечной стоимости аналогичных объектов. Лучше ориентироваться на конечную стоимость, так как даже квартиры в одном доме могут выставляться по разным ценам, например, стоимость квартиры с хорошим и свежим ремонтом выше "убитого" варианта как минимум на 1 млн руб. Первый и последний этажи также дешевле.

Интересно, что даже если обмениваются почти равнозначные варианты (т.е. семья переезжает из одного района в другой, но площадь квартиры не меняется), объем доплаты

может достигать 500 тыс. руб. и более. Если (для примера возьмем Москву) обменять, скажем, «двушку» в Чертаново на «однушку» в отдаленном Братеево, то клиент может получить на руки 2 млн руб. (хороший вариант для тех, кто хочет остаться с жильем, но иметь для решения каких-то срочных проблем серьезные деньги). Разница в цене между однокомнатной и двухкомнатной квартирами в спальных районах составит около 1,5 млн руб. (в случае схожего качества предложений), а если обмен затрагивает и престижность района, то как минимум 2 млн руб.

Довольно сложно обменять одну большую квартиру на две однокомнатные. Московские риэлторы уверены, что в границах одного столичного района без доплаты не обойтись. Так, например, «трешку» можно обменять на «однушку» и комнату в том же районе, или же получить взамен две «однушки», но в Подмосковье, причем не в самом ближнем. Если нужны две квартиры все-таки в Москве, то лучше взять ипотечный кредит под залог одной из них и доплатить недостающее.

### **Как оговорить размер доплаты и что делать, если сделка затягивается?**

Сейчас, конечно, рынок растет не такими темпами, как, например, в 2007-2008 годах, но, тем не менее, если обмен затягивается, предложенная доплата может перестать устраивать встречную сторону сделки.

Одним из способов зафиксировать свои намерения о покупке и условия продажи является предварительный договор. Такой договор, в частности, заключает Сбербанк при сделках с ипотечными квартирами. Но предварительный договор накладывает и определенные обязательства. При невыполнении условий с таким документом можно обратиться в суд и выиграть процесс. О серьезности намерений говорит и внесение задатка, который возвращается продавцом в двойном размере в случае отказа от продажи (ст. 380, 381 ГК РФ).

### **Как заставить или убедить родственников разменять квартиру?**

Масса ситуаций, когда один нерадивый родственник, он же владелец одной из долей, сильно «портит жизнь» остальным. Например, в трехкомнатной квартире живет аж три семьи – семьи сестры и брата и их родители. Если родители против размена, тут ничего не поделаешь. Можно только продать свои доли, но разве купишь на них отдельное жилье?

Заставить собственника что-либо сделать с его имуществом нельзя. Тем более ничего не сделать, если родители – собственники, а дети там только прописаны.

Другое дело – муниципальное жилье, т.е. занимаемое по договорам социального найма. Его возможно обменять и в принудительном порядке, через суд (эта норма регулируется ч. 3 ст. 72 Жилищного кодекса РФ), если не достигнуто согласие членов семьи нанимателя на размен. Конечно, суд будет учитывать сложившиеся обстоятельства, а если в семье есть несовершеннолетние, то и мнение представителей органов опеки и попечительства.

Кроме того, бывает легче разъехаться бывшим членам семьи, т.е. бывшим супругам, когда семья, по сути, распалась, и ее члены либо не проживают совместно, либо вынуждены терпеть друг друга, а то и новых супругов бывшей «половинки» (бывает и такое).

Вопрос обмена такого рода жилья регулируется прежде всего нормами ЖК РФ, а для Москвы – также постановлением правительства Москвы от 26.05.2009 № 491-ПП «Об обмене жилыми помещениями в городе Москве». В соответствии со ст. 72 ЖК РФ предусматривается право нанимателя жилого помещения осуществить обмен занимаемого им помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Какие условия устанавливаются законодательством при такого рода обмене?

Во-первых, необходимо согласие проживающих вместе с ним членов его семьи (в том числе временно отсутствующих); при наличии несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных потребуется согласие органов опеки и попечительства.

Во-вторых, для обмена потребуется подача заявления установленного образца и согласие Департамента жилищной политики (для Москвы). Важно отметить, что законодатель не ограничивает стороны в возможном территориальном расположении обмениваемых жилищных площадей.

В-третьих, обмен жилыми помещениями осуществляется на основании договора об обмене помещениями. Проживающие совместно с гражданином, занимающим жилое помещение по договору социального найма, члены его семьи вправе требовать отданного гражданина обмена этого жилого помещения на иное жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому гражданину.

Существуют два варианта выбора помещений: самостоятельный либо с использованием уполномоченных органов.

Законодательством установлены следующие случаи, когда обмен не допускается:

- 1) к гражданину обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма, найма жилого помещения;
- 2) права на обмениваемое жилое помещение оспариваются в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- 4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;
- 5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;
- 6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание с ним граждан в одном жилом помещении невозможно.

Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.