ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

мены недвижимого имущества

Екатеринбург

10.09.2026

Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, далее — «Сторона 1», с одной стороны,

и Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, далее — «Сторона 2», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются передать друг другу в собственность объекты недвижимого имущества.

1.2. Сторона 1 передаёт Стороне 2 объект по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12, кадастровый номер 66:41:0501001:123.

1.3. Сторона 2 передаёт Стороне 1 объект по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12, кадастровый номер 66:41:0501001:123.

1.3.1. Обмениваемые объекты идентифицируются кадастровыми номерами и характеристиками, указанными в выписках из Единого государственного реестра недвижимости, которые прилагаются к настоящему договору. При отсутствии данных, позволяющих определённо установить каждый объект, условие о предмете считается несогласованным, а договор незаключённым.

ОБРАЗЕЦ

1.4. К договору мены применяются правила о купле-продаже: каждая из сторон признаётся продавцом передаваемого товара и покупателем получаемого, что предусмотрено статьёй 567 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.5. Каждая сторона заверяет, что передаваемый ею объект принадлежит ей на праве собственности, не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, свободен от прав третьих лиц, за исключением права пользования лиц, указанных в пункте 1.7 настоящего договора.

1.6. Каждая сторона заверяет, что передаваемый ею объект не является совместной собственностью супругов либо что нотариально удостоверенное согласие её супруга на отчуждение объекта по настоящему договору получено (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

1.7. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования передаваемыми объектами после их перехода к другой стороне, с указанием их прав (пункт 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации): не имеются. Других таких лиц нет.

2. Равноценность и доплата

2.1. Обмениваемые объекты предполагаются **равноценными**, если из договора не следует иное, что предусмотрено статьёй 568 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. Стороны признают объекты неравноценными. Разница в стоимости, которую одна сторона доплачивает другой, составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

2.3. Доплату производит Сторона 1. Доплата вносится непосредственно до или после исполнения этой стороной обязанности передать свой объект, если стороны не согласовали иной порядок (пункт 2 статьи 568 Гражданского кодекса Российской Федерации). Расходы на передачу и принятие объектов несёт в каждом случае сторона, на которую возложены соответствующие обязанности.

3. Налоговые последствия

3.1. По настоящему договору каждая Сторона одновременно и продаёт свой объект, и покупает чужой. Для целей налогообложения это два дохода от продажи, а не обмен без

ОБРАЗЕЦ

денежных последствий: каждая Сторона получает доход в размере стоимости переданного ею объекта. Если эта стоимость ниже 70 % кадастровой стоимости объекта, доходом считается 70 % кадастровой стоимости (пункт 2 статьи 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации). Декларацию подавать не нужно, если срок владения из пункта 3.2 выдержан либо доход не превышает имущественный вычет из пункта 3.3 (пункт 4 статьи 229 Налогового кодекса Российской Федерации).

3.2. Налог не возникает, если объект был в собственности Стороны дольше минимального срока владения: три года, когда право получено по наследству, в дар от члена семьи или близкого родственника, при приватизации, по договору пожизненного содержания с иждивением, а также когда на дату регистрации перехода права у Стороны (с учётом совместной собственности супругов) нет другого жилья, причём жильё, купленное в течение 90 дней до этой даты, не учитывается; пять лет в остальных случаях. Независимо от срока владения освобождается доход от продажи жилья семьями с двумя и более детьми при условиях пункта 2.1 статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации; законом субъекта Российской Федерации срок владения может быть уменьшен.

3.3. Если срок не выдержан, доход можно уменьшить либо на имущественный вычет — до 1 000 000 рублей по жилью, садовым домам и земельным участкам и до 250 000 рублей по иному недвижимому имуществу, — либо на документально подтверждённые расходы на приобретение объекта, которым Сторона меняется.

3.4. Декларация подаётся до 30 апреля года, следующего за годом мены, налог уплачивается до 15 июля.

4. Переход права собственности

4.1. Переход права собственности на каждый из обмениваемых объектов подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости; стороны обращаются за регистрацией одновременно.

4.2. Право собственности на каждый из обмениваемых объектов переходит к получающей его стороне с момента государственной регистрации перехода права (пункт 2 статьи 8.1 и статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). Чтобы права на оба объекта перешли к сторонам **одновременно**, как предусматривает статья 570 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны подают документы на регистрацию по обоим объектам в один день.

ОБРАЗЕЦ

4.3. Стороны обязуются совместно обратиться за государственной регистрацией перехода прав в согласованный сторонами срок после подписания настоящего договора, а при уклонении одной из сторон другая вправе требовать регистрации в судебном порядке.

5. Передача объектов

5.1. Объекты передаются сторонами друг другу 10.09.2026.

5.2. Передача оформляется передаточными актами — отдельно по каждому объекту, подписываемыми обеими сторонами (статья 556 Гражданского кодекса Российской Федерации).

5.3. Каждая из сторон обязуется до передачи объекта сняться с регистрационного учёта по его адресу и обеспечить снятие с учёта иных зарегистрированных в нём лиц.

6. Ответственность

6.1. При изъятии третьим лицом объекта, полученного по договору мены, потерпевшая сторона вправе при наличии оснований, предусмотренных статьёй 461 Гражданского кодекса Российской Федерации, потребовать от другой стороны возврата объекта, полученного ею в обмен, и (или) возмещения убытков, что предусмотрено статьёй 571 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Сторона, передавшая объект ненадлежащего качества, отвечает по правилам о купле-продаже.

7. Заключительные положения

7.1. Расходы по государственной регистрации стороны несут поровну, если не согласовано иное.

7.2. Договор подлежит нотариальному удостоверению в случаях, прямо предусмотренных законом, в том числе когда меняется доля в праве общей собственности (кроме случая, когда все участники долевой собственности отчуждают свои доли по одной сделке), когда передаваемый объект принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно

ОБРАЗЕЦ

дееспособному гражданину либо распоряжение им совершается на условиях опеки (часть 1.1 статьи 42 и часть 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если удостоверение обязательно, а его нет, договор ничтожен. Для обмена объекта, принадлежащего подопечному, в том числе несовершеннолетнему, нужно предварительное разрешение органа опеки и попечительства (пункт 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Сторона 1	**Сторона 2**
Петрова Мария Ивановна	Иванов Сергей Петрович
_____	_____

ОБРАЗЕЦ