

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Договор мены»

Студент

Демин Александр Михайлович

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Стародубова Людмила
Валериевна

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« » 20 г.

Тольятти 2018

Аннотация

Тема бакалаврской работы: Договор мены.

Актуальность: Применение договора мены в гражданском обороте в современном мире ограничено. Это объяснимо тем, что редко совпадают намерения сторон о покупке двух разных товаров с наличием данных товаров у сторон. Тем не менее, как юридическая форма, договор мены имеет долгую историю и широкий функционал.

Таким образом, данная тема является актуальной в силу недостаточной разработанности в данный момент и неоцененности данного инструмента контрагентами.

Цель бакалаврской работы: рассмотрение правовых основ договора мены как гражданско-правового договора.

Задачи:

- проанализировать понятие договора мены и охарактеризовать его природу;
- провести анализ отдельных особенностей данного договора;
- рассмотреть отдельные элементы и порядок заключения договора мены;
- раскрыть права и обязанности сторон по договору мены;
- исследовать ответственность сторон по договору мены;
- раскрыть порядок расторжения и изменения договора мены.

Объектом исследования данной работы являются особенности гражданско-правового регулирования договора мены.

Предмет исследования: составляют правовые нормы гражданского кодекса Российской Федерации регулирующие отношения в области договора мены.

Теоретическая база исследования: статьи следующих современных авторов: Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Крашенников П.В., Терехова Л.Н. и др.

Нормативная база исследования: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации и др.

Структура бакалаврской работы: введение, две главы, шесть параграфов, заключение и список использованных источников.

Общее количество источников: 50.

Содержание:

Введение.....	5
Глава 1. Договор мены: общие положения правового регулирования.....	9
1.1. Понятие и правовая природа договора мены.....	9
1.2. Отдельные виды договора мены.....	15
1.3. Элементы и порядок заключения.....	24
Глава 2. Права, обязанности, ответственность сторон по договору мены.....	38
2.1. Права и обязанности сторон по договору мены.....	38
2.2. Ответственность сторон по договору мены.....	41
2.3. Порядок расторжения и изменения договора мены.....	44
Заключение.....	55
Список используемой литературы и источников.....	58

Введение

Договор мены — это один из древних видов сделок. Еще в давние времена человечество вело обмен разным имуществом, наделенным конкретными полезными свойствами.

Основывалось подобное действие на желании обладать имуществом другой стороны больше, чем своим личным. Договор мены является родоначальником известного на сегодняшний день договора купли-продажи, создание которого, в свою очередь, было спровоцировано возникновением и закреплением ценности денег. Появление денежных знаков подтолкнуло развитие договора мены, ведь без них невозможно осуществить ни одну сделку.

Система гражданско-правовых взаимоотношений отводит значимую роль такому документу, как договор мены. С исторической точки зрения мена возникла раньше, чем купля-продажа, и существовала все время, пока в обществе развивались товарно-денежные отношения. Даже когда еще не было денег, люди обменивали товары на товары. Но и после появления денежных единиц обмена не прекратили свое существование. Подобные сделки остаются актуальными и сегодня.

Применение договора мены в гражданском обороте в современном мире ограничено. Это объяснимо тем, что редко совпадают намерения сторон о покупке двух разных товаров с наличием данных товаров у сторон. Тем не менее, как юридическая форма, договор мены имеет долгую историю и широкий функционал.

Таким образом, данная тема является актуальной в силу недостаточной разработанности в данный момент и неоцененности данного инструмента контрагентами.

Как уже было отмечено, договор мены является одним из самых древних институтов гражданского права. Естественно, наибольшее распространение договор мены имел до возникновения денежных отношений. Под меной понимался непосредственный обмен вещи на вещь.

Чаще всего подобные договоры заключаются между гражданами, которые состоят в родственных отношениях.

Договор мены был наиболее востребован в момент перехода общества от натурального хозяйства к меновому. Стоит особо отметить, что договор мены общепризнанный предшественник договора купли-продажи. Мало того, именно явление договора мены подтолкнуло общество к денежным отношениям: поскольку у одной стороны договора не всегда было то, что нужно другой стороне, пришлось выработать единый эквивалент стоимости – денежные средства и производить обмен именно на них.

За время своего развития договор мены применялся циклично – то в большей, то в меньшей степени.

Сегодня практическое значение договора мены неуклонно возрастает. Все большее количество организаций и граждан заключают указанный договор. Однако, не вполне детально установленные права и обязанности сторон в договоре влекут различного рода нарушения договорных обязательств и создают чувство незащищенности государством и законодательством в целом. Нередко данный договор используется в незаконных целях, основной из которых является сокрытие собственности от прав третьих лиц, с реализацией предмета договора в последующем ничего не знающему добросовестному приобретателю, успев реализовать свои корыстные цели.

Договор мены имеет уникальную правовую природу. Отличительными особенностями от других договоров отчуждения имущества является, то что каждая из сторон договора мены является и покупателем, и плательщиком и отсутствие денежных обязательств сторон.

Российская цивилистика уже начиная с XIX в., уделяет внимание изучению правовых проблем мены. И до сих пор по ряду вопросов продолжают дискуссии. Так, среди дореволюционных авторов можно отметить работы И.А. Покровского, К. Победоносцева, Г.Ф. Шершеневича, Д.И. Мейера, М. Винавера, Б. Виндшейда и др. Из числа современных авторов следует назвать М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.А. Суханова, К.Б. Ярошенко, Т.Е. Абову, А. Эрделевского, О.В. Никулина, А.Ю. Кабалкина и др.

Целью настоящей работы является рассмотрение правовых основ договора мены как гражданско-правового договора.

Задачи работы:

- проанализировать понятие договора мены и охарактеризовать его природу;
- провести анализ отдельных особенностей данного договора;
- рассмотреть отдельные элементы и порядок заключения договора мены;
- раскрыть права и обязанности сторон по договору мены;
- исследовать ответственность сторон по договору мены;
- раскрыть порядок расторжения и изменения договора мены.

Объектом исследования данной работы являются особенности гражданско-правового регулирования договора мены.

Предмет работы составляют правовые нормы гражданского кодекса Российской Федерации регулирующие отношения в области договора мены.

В процессе исследования проанализированы соответствующие положения Конституции Российской Федерации, федеральных законодательных и иных нормативных правовых актов, законодательства

субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

В ходе исследования были использованы такие нормативно - правовые акты, как: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации и др., а также использованы труды таких исследователей, как Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Крашенников П.В., Терехова Л.Н. и др., а также материалы юридической практики Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, и учебная литература.

Данная работа включает в себя введение, две главы, заключение и списка используемой литературы.

Первая глава посвящена понятию договора мены, его видам и порядку заключения.

Вторая глава посвящена правам и обязанностям сторон по договору мены, а также рассматривает ответственность сторон по договору мены.

В заключении указаны краткие выводы по проделанной работе.

Глава 1. Договор мены: общие положения правового регулирования

1.1. Понятие и правовая природа договора мены

Договор мены является самой популярной сделкой между физическими лицами – гражданами.

По договору мены осуществляется обмен различными вещами начиная от недвижимости и заканчивая каких-либо скромных предметов.

Равным образом договор мены применяется и между юридическими лицами.

Порядок заключения и составления договора мены регулируется гражданским кодексом Российской Федерации¹.

Гл. 31 Гражданского Кодекса РФ (ст.567-571) рассказывает о нормах, в соответствии с которыми составляются договоры мены. О значении таких документов говорится в ст.567 ГК РФ. Законодательство гласит, что договор мены – это документ гражданского права, на основе которого один участник соглашения передает другому что-либо в собственность, обменивая один предмет на другой².

Заключая договор мены, участники хотят приобрести имущественные ценности для личного пользования без покупки и продажи, то есть без денег или с их минимальным количеством. При неравнозначной сделке сторона, отдающая вещь, цена которой ниже получаемого имущества, компенсирует разницу денежными средствами или иным методом³.

Под это определение договора мены подпадают взаимные обязанности участников этого правоотношения, заключающиеся в передаче

¹Тарабаев П.С. Договор мены в Российском гражданском праве: цивилистический очерк: монография. – Екатеринбург, 2012. – С. 34.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. – Ст. 410.

³ Зотова А.А. Соотношение понятий «договор мены» и бартерная сделка» // [Ученый XXI века](#). - 2015. - № 3-4 (4-5). - С. 100-103.

определенного имущества от одной стороны другой в обмен на какое-либо другое имущество.

При этом слово «другой» применено в данном определении дважды.

Первый раз оно относится к субъектам договора, то есть к участникам, во второй раз – к объекту⁴.

Договор мены служит типичным бартерным соглашением. Интерес обеих сторон в подобной сделке содержится в том, что без вовлечения денег (или малое их количество) получить в абсолютное пользование то или иное имущество, но взамен передать из личной собственности какой-либо товар (материальное благо), в котором противоположная сторона сделки (контрагент) заинтересована.

Хотя в главе Гражданского кодекса, посвященной и определяющей договор мены недвижимости или движимого имущества, установлено, что к нему могут быть применены определенные правила о купле-продаже, одновременно поясняется, что такие правила обязаны не быть в противоречии с этой главой и в целом с существом мены.

Например, к таким можно отнести статьи, которые предполагают оплату какой-либо продукции или товара.

Известно, что мена не подразумевает и не сопровождается денежными расчетами.

Единственное исключение составляют ситуации, при которых обмениваются объекты имущества, различные между собой в стоимости. Тогда, соответственно, производится доплата в цене.

Обмен таким имуществом, как жилые помещения, является особой разновидностью гражданских правоотношений.

На практике такой обмен производится при помощи специализированных организаций, агентств, хотя может быть осуществлен и без этих организаций.

⁴Булыгина М.А. О применении к договору мены правил об отдельных видах договора купли-продажи // Гражданское право. - 2015. - N 6. - С. 40 - 42.

Отметим, что договор мены квартиры или иной недвижимости регламентируется жилищным законодательством России⁵.

Существуют определенные ситуации, при которых мена, как и купля-продажа, неосуществима без привлечения денежных средств. Подобные обстоятельства возникают в случае обмена неравноценным товаром. Мена является наиболее уместным правовым механизмом в сравнении с куплей-продажей и в такой ситуации, когда заинтересованная сторона не располагает достаточно средствами на покупку какого-либо имущества согласно договору купли-продажи, но имеет равноценный (или неравноценный) материальным благом, не вызывающим у него никакого интереса.

Подобная ситуация может, конечно, разрешиться путем проведения цепочки сделок по реализации ненужного, неактуального имущества для обладателя и дальнейшего приобретения необходимого материального блага, но этот процесс намного труднее и сопровождается минимум двумя соглашениями. Особенно договор мены актуален при обмене недвижимостью, право собственности которой должна регистрироваться. Само регистрирование передачи права собственности не занимает много времени и сил, поэтому намного удобнее заключить один договор мены, чем две сделки купли-продажи⁶.

Договор мены обладает многими похожими пунктами с договором купли-продажи, вследствие чего на этот вид соглашения вдобавок распространяются нормы гражданского права, контролирующие отношения, исходящие из договора купли-продажи, если только подобные нормы согласовываются с сущностью мены.

Договор мены является самостоятельным гражданско-правовым соглашением, наделенным перечнем особенностей, позволяющих различать мену от иных гражданско-правовых обязательств.

⁵Тарабаев П.С. Договор мены в Российском гражданском праве: цивилистический очерк: монография. – Екатеринбург, 2012. – С. 36.

⁶Чекамасова А.Г. Особенности оформления договора мены и договора дарения недвижимого имущества // [Актуальные вопросы современного права. Мир науки](#) сборник научных трудов конференции. - 2017. - С. 215-219.

Договор мены наделен следующими главными признаками:

1. цель — это обмен имуществом (передача товара);
2. товар, подлежащий передаче по договору мены, отдается сторонам в полное обладание, включая оперативное управление, хозяйственное ведение;
3. является возмездным договором, отличающимся от иных возмездных гражданско-правовых соглашений в существовании встречного предоставления, то есть товар, отдаваемый согласно договору мены, вручается только в обмен на иное материальное благо. При этом в процессе заключения договора мены не предусматривается покрытие стоимости имущества вместо его передачи;
4. право обладания товаром, которые подлежат обмену, согласно со ст. 570 ГК РФ, в отличие от общего правила, утвержденного в п. 1 ст. 223 ГК РФ, переходит одновременно к каждой стороне договора мены и только после того, как все обязательства по обмену имуществом выполнены обеими сторонами.

Отличительные от договора купли-продажи признаки мены сформированы также как и в ранее действовавшем законодательстве и включают следующие моменты:

- 1) каждая из сторон договора мены является и покупателем, и плательщиком;
- 2) отсутствуют денежные обязательства сторон.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ неоднократно отмечал, что принципиально неверно признавать договором мены соглашение, предусматривающее взаимную поставку товаров с использованием сторонами механизма денежного взаимозачета (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.05.2001 № 7012/00; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.04.2000 № 506/00).

Однако в случае обмена одной иностранной валюты на другую, которая не является законным платежным средством в РФ, налицо договор мены⁷.

Между договором мены и договором купли-продажи есть определенное сходство. В ряде случаев для договора мены применяют правила именно договора купли-продажи. Отличаются эти соглашения, главным образом, тем, что договор мены предполагает передачу одним участником сделки другому имущества не за деньги, а в обмен на другую вещь.

Нередко процедура мены более удобна по сравнению с куплей-продажей, так как сторона, желающая получить товар, может не располагать достаточным количеством денег для его покупки. Но при этом участник имеет право предложить другой стороне взамен имущество, которое, возможно, ее заинтересует.

Договор мены можно рассматривать как два договора купли-продажи с одинаковой ценой и сроками погашения стоимости. Каждый участник соглашения – продавец передаваемых имущественных ценностей и покупатель получаемых вещей. Необходимо понимать договор мены именно с такой стороны, чтобы лучше разбираться в задачах по налогообложению и регулированию.

Договор мены и взаимозачет имеют существенные различия. У второго документа совершенно иной принцип. ГК РФ гласит, что мена – это тип договорных обязательств. С самого начала заключения сделки ясно, что участники меняют имущество, принадлежащее им на праве собственности.

По ст.410 ГК РФ, взаимозачет – основание завершения появившихся ранее обязательств. Зачет взаимных требований наступает после срока финансового расчета, даже если отношения сторон ограничиваются одной

⁷ Булыгина М.А. О применении к договору мены правил об отдельных видах договора купли-продажи // Гражданское право. - 2015. - № 6. - С. 42.

сделкой. Взаимный зачет по различным соглашениям возможен, если первоначально расчет должен был проводиться в обычном режиме, но впоследствии участники, чтобы ускорить или упростить взаиморасчеты, или потому, что должник(и) не располагал(и) финансовыми средствами, или вследствие иных причин, приняли решение о зачете друг другу требований.

Зачет взаимных требований и договор мены имеют еще одно отличие. В рамках взаимозачета стороны заключают два договора, а не один. В соглашениях должно быть указано, что одна компания предоставляет товар, проводит работы или оказывает услуги, а вторая – рассчитывается деньгами. После совершения сделок по двум договорам стороны меняют план расчетов. Одна сторона указывает в письменном виде, что необходим зачет взаимных задолженностей, или оба участника подписывают контракт либо акт о взаимном зачете⁸.

Таким образом, мы пришли к следующим выводам:

Во-первых, договор мены относится к таким договорам, которые направлены на передачу имущества (также как и договор купли-продажи, [договор дарения](#), договор займа, ренты, ссуды, договор аренды и другие.).

Во-вторых, по договору мены имущество передается в собственность другой стороне.

В-третьих, договор мены отличается от других возмездных договоров, по которым имущество также передается в собственность контрагента (договор купли-продажи, договор займа), характером встречного предоставления.

Участники договора мены обменивают один товар на другой.

⁸Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: монография. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2017. – С. 56.

В-четвертых, по договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары (например, квартиры, автомобиля) переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами (ст. 570 ГК Российской Федерации).

1.2. Отдельные виды договора мены

Существуют следующие виды договора мены:

- Товарообменный, или бартерный договор.

Бартерный договор предполагает оформление продолжительных отношений между сторонами. Заключается один письменный контракт на бартерную операцию (обмен товарами), подразумевающий в будущем совершение взаимных поставок продукции уже без заключения дополнительных письменных соглашений. Такие сделки можно оформлять в устной форме – это разрешено.

Товарообменный договор нужно составлять по определенным правилам:

- Должны быть указаны номер и дата.
- Соглашение оформляют как один документ.

В договоре прописывают информацию:

- о номенклатуре, объеме, качестве, цене продукции по каждой из позиций, условиях и сроках ее импорта и экспорта;
- о перечне услуг, работ, итогов интеллектуальной деятельности, цене, сроках проведения работ, моменте оказания услуг и прав на использование результатов интеллектуальной деятельности;
- о перечне документации для гражданина РФ для подтверждения факта оказания услуг, выполнения работ, предоставления прав использования результатов интеллектуальной деятельности;

- о порядке удовлетворения претензий при невыполнении условий контракта сторонами или неудовлетворительном их выполнении.

Требуется, чтобы имущество, которым стороны обмениваются на основании бартерного договора, было равноценным. Заключая соглашение данного типа, участники должны прописать срок его действия.

Договор мены акций. По действующему российскому законодательству, допускается мена акций как имущественных ценностей. Однако нужно выполнить ряд условий, а именно: заключить соглашение в письменном виде, нотариально заверить его, включить в договор мены стоимость акций и имущества, на которое их планируется обменять. Договор мены (РФ) – это основание внести в реестр акционеров запись о новом владельце акций.

Договор мены акций в некотором роде представляет собой два последовательных соглашения купли-продажи, один из которых – на приобретение акций на финансовые средства, другой – на приобретение имущества или продукции со стороны продавца акций у покупателя по установленной цене.

Отметим, что если один гражданин или одно юридическое лицо приобретает пакет акций одного АО, размер которого позволяет единолично владеть и распоряжаться:

- 15% и более акций, то об этом нужно уведомить Минфин РФ;
- 35% и более акций, или акциями, составляющими более 50% голосов, необходимо получение предварительного разрешения Госкомитета РФ по антимонопольной политике и поддержке новых экономических структур; далее следует поставить в известность Минфин РФ⁹.

⁹Авдеев В.В. Дебиторская и кредиторская задолженность: мена у передающей стороны // Налоги. - 2013. - N 3. - С. 13.

На законодательном уровне эмитентам запрещено обещание или предоставление гарантии дивидендов в определенном размере или роста акций в цене по курсу.

Договор мены жилой площади. Если стороны заключают договор мены жилья или уже исполняют данное соглашение, нужно совершить определенные действия по регистрации. Следует зарегистрировать:

- сделку – договор мены; переход прав на одну жилплощадь;
- переход прав на другую жилплощадь.

Если одну сторону представляют несколько человек – собственников обмениваемой жилплощади – регистрировать переход прав на приобретаемое помещение нужно, опираясь на порядок регистрации долевой собственности, то есть внесением записей о праве каждого участника и обозначением размера доли в праве общей собственности. Это единое действие в рамках регистрации, то есть регистрация перехода права общей собственности.

Договор мены квартир. Договор мены требует согласия обоих участников на передачу одного имущества в собственность в обмен на другое. Сторона договора – это собственник обмениваемого имущества. Участники контракта выступают как продавцы жилой площади, которую они предоставляют (продажа по договору мены), и как покупатели жилья, которое получают.

Договор мены квартиры, образец которого легко найти в интернете, можно составить в письменном виде. Требуется последующая регистрация документа. С момента регистрации одна сторона передает право собственности другой. Следует детально прописать в контракте предмет – то есть жилье с указанием адреса, метража, числа комнат и других параметров, стоимости, а также перечня граждан, живущих в нем. Передача жилой площади производится по передаточному акту. Если в договоре мены были

допущены ошибки, то возможно внесение исправлений в договор по решению суда.

Например, Несмиянов Н. И. обратился в суд с иском к Красильщиковой В. Ф. о внесении исправлений в договор мены, указывая, что ДД.ММ.ГГГГ заключил договор мены принадлежащих 1/6 доли дома и построек, расположенных по <адрес> на 1/2долю дома и построек, расположенных по <адрес> с гр. Красильщиковой В.Ф.. Договор был удостоверен государственным нотариусом Сальской государственной нотариальной конторы ФИО5

Однако, в данном договоре мены была допущена ошибка в написании фамилии - вместо правильной «Несмиянов» ошибочно указано «Несмеянов». Кроме того, в п.2 договора мены неправильно указана доля дома и построек, принадлежащих Красильщиковой В.Ф. - вместо правильной доли «1/2» по <адрес> указано «1/6», в написании принадлежащей доли также допущена ошибка - вместо правильной «1/6» указано «1/2».

На эти ошибки не обращал внимания, зарегистрировал данный договор в Бюро технической инвентаризации исполкома Сальского горсовета депутатов трудящихся. Начиная с 1997 года по настоящее время, пользовался всеми правами собственника на 1/2 долю дома и построек, расположенных по <адрес>, использовал его по своему усмотрению в соответствии с целевым назначением, оплачивал все налоги и коммунальные платежи

В настоящее время начинает оформлять документы для регистрации права в Отделе регистрации прав на недвижимость, кадастра и картографии. Но из-за указанных ошибок не может оформить документы на право собственности. В настоящее время возникла необходимость обращения в суд для решения вопроса о внесении исправлений в договор мены от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного Красильщиковой В.Ф. и Несмеяновым Н.И..Иной порядок исправления ошибки во внесудебном порядке не представляется возможным, потому что ответчик Красильщикова В.Ф.

болеет, из-за престарелого возраста не может участвовать в исправлении допущенных ошибок и внесении исправлений в договор. Факты, указанные истцом и правильность фамилии «Несмиянов» подтверждаются всеми имеющимися документами: свидетельством о рождении, паспортом, военным билетом, трудовой книжкой.

Просит внести исправления в договор мены от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между гр. Красильщиковой В.Ф. и Несмеяновым Н.И. принадлежащих Несмеянову Н.И. 1/6 доли дома и построек, расположенных по <адрес> на 1/2 долю дома и построек, расположенных по <адрес>, принадлежащих Красильщиковой В.Ф., удостоверенный государственным нотариусом Сальской государственной нотариальной конторы Пономарёвой Г.И., вместо «Несмеянов Н.И.» указать «Несмиянов Н.И.», в п.2 Договора вместо 1/6 доли, принадлежащей Красильщиковой В.Ф. указать 1/2 доля, вместо 1/2 доли, принадлежащей Несмеянову Н.И. - указать 1/6 доля¹⁰.

Отметим, что при обмене недвижимостью используют понятия «мены» и «обмена». Мена и обмен отличаются тем, что при достижении соглашения на мену жилья права собственности на жилплощадь переходят по договору мены. При обмене квартиры право пользования переходит между нанимателями жилплощади, при отсутствии возникновения права собственности.

Рассмотрим более подробно, как правильно составить договор мены на недвижимое имущество. Объекты при обмене могут быть любыми, кроме изъятых или ограниченных в обороте. Заключая договор мены недвижимого имущества, участники могут менять недвижимость на движимые объекты, одну дорогую вещь на несколько менее дорогих и т. д.

В ряде случаев основа соглашения позволяет собственнику эффективно проявлять свои юридические возможности (если точнее, распоряжаться

¹⁰ Решение суда о внесении исправлений в договор мены [Электронный ресурс]. – режим доступа <https://rospravosudie.com/court-salskij-gorodskoj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-100201745/>

имуществом). При этом сторона, у которой нет финансовых средств в нужном объеме, но которая при этом имеет некоторое имущество, может благодаря мене принимать более активное участие в таком процессе, как гражданский оборот.

Бланк договора мены недвижимости состоит из:

1. Шапки документа: наименования, даты составления, населенного пункта. Сведения следует указывать прописными буквами.

2. Информации об участниках соглашения: ФИО, паспортных данных, места жительства, на основании чего действуют в сделке (от своего лица, на основании доверенности или по совокупности). При наличии доверенности в бланке нужно указать номер реестра, название нотариальной компании, дату регистрации и прописать информацию о лице, предоставившем доверенность. При участии в сделке гражданина, действующего от имени лица, которому нет 18 лет, ставят отметку о разрешении органов опеки, опираясь на выданное заключение. В бланке сначала указывают данные об одном участнике сделки, затем о другом.

3. Предмета соглашения. Здесь упоминают о договоренности на передачу недвижимости, после чего прописывают информацию о квартирах и жилых домах, основываясь на конкретной документации (подразумевается указание адреса, общей площади и полезного метража, дополнительных помещений, этажности, оценочной стоимости, ярко выраженных дефектов), праве собственности на жилплощадь. Сведения об объектах прописывают поочередно. Если одну квартиру меняют на две, либо речь идет об обмене нескольких комнат на одну квартиру, указывают информацию обо всех видах имущества. Далее делают отметку, что, по сообщению владельцев недвижимости, объекты – не спорные, не арестованные, не проданные, не заложенные, предоставляя официальную документацию для подтверждения.

4. Финансовой части. Здесь прописывают, что стороны согласны с договорной ценой на недвижимость. В финчасти указывают степень затрат

сторон в рамках сделки. Если заключается договор мены с доплатой одним из участников за получение жилья, данный вопрос обсуждается в рамках соглашения.

5. Информации о госрегистрации документации, а также о том, что покупатели получают право собственности на недвижимость, могут использовать и ремонтировать помещение.

6. Сроках непосредственной передачи-приемки недвижимости и выезда из квартиры (к примеру, 1 неделя с момента регистрации в госоргane).

7. Спорax участников соглашения. В документе указывают порядок разрешения спорных вопросов по контракту.

8. Расторжении и изменении документа. Прописывают, на каких условиях можно изменить договорные отношения или разорвать их.

9. Отметки о желании (или нежелании) участников заверять договор нотариально.

10. Информации о начале вступления соглашения в силу. Здесь же указывают, какое количество экземпляров договора существует.

11. Банковских реквизитах сторон, ФИО и подписях.

Если контракт заключают между собой физлица, используйте, составляя договор мены, образец, указанный выше. Если стороны являются юрлицами, или форма договора мены – смешанная, образец должен быть немного иным. Отличия заключаются в наименованиях участников и сведениях о них в документе. В остальном соглашения схожи¹¹.

Договор мены автомобилей. Любую машину можно поменять на другое авто или имущественную ценность. Для проведения данной операции следует заключить договор мены. Документ, как и договор купли-продажи, должен включать в себя следующую информацию:

¹¹Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы "АВЕЛАН" / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. - М.: Библиотечка "Российской газеты", 2013. Вып. 22. – С. 44.

- главные характеристики авто (марка, госномер и т. п.);
- ссылка на правоустанавливающую документацию, в соответствии с которой машина находится в собственности дарителя (к примеру, свидетельство о регистрации транспортного средства);
- ключевые характеристики имущества, на которое меняют машину (если авто меняют на другое транспортное средство, в контракте следует описать его характеристики).

Договор мены может содержать сведения о порядке расчета за обмениваемые неравноценные вещи. При отсутствии данной информации в документе разницу в стоимости сторона обязана оплатить до или после обмена имуществом (по п.2 ст.568 ГК РФ). Контракт подписывают оба участника соглашения.

Нотариально заверять договор мены в 2017 г. не нужно, но у сторон есть такая возможность (по желанию).

Государственная регистрация договора мены авто требуется, если производится обмен машины на недвижимое имущество. Договорам на отчуждение недвижимости нужна государственная регистрация.

При обмене автомобиля на движимое имущество регистрация договора мены не нужна. Требуется лишь регистрация транспорта в ГИБДД (постановка на учет) по месту проживания нового владельца.

Договор мены земельных участков. Заключая договор мены участка, стороны соглашения обязаны сообщить друг другу все сведения, которыми они располагают, об ограничениях на использование территорий и обременение. Есть несколько недействительных условий договоров мены земельных участков. Это условия, которые:

- устанавливают у продающей стороны право выкупа территории назад, если у нее возникнет такое желание;

- ограничивают последующее распоряжение территорией (речь также идет об ипотеке, передаче земли арендаторам, проведении иных сделок с земельным участком);

- ограничивают ответственность продающей стороны, если третьи лица предъявят права на землю¹².

Договор мены подразумевает, что оба участника являются как продавцами своей земли, так и покупателями имущества, причитающегося им по соглашению. Сторонам требуется регистрация:

- своих прав на объекты мены (сделать это нужно перед тем, как зарегистрировать договор мены);

- письменного договора мены;

- права на распоряжение территорией по контракту (после того как договор мены будет зарегистрирован).

Все эти процедуры проводит Федеральная регистрационная служба.

Вместе с договором мены участники оформляют прилагаемый к нему передаточный акт. Данный тип контракта имеет свои тонкости и нюансы. Они заключаются в том, что стороны составляют акты на передачу друг другу земли – предмета соглашения.

В актах должно быть сказано о территориальном расположении земли, подлежащей обмену, ее метраже, кадастровом номере, дате составления документа. Стороны обязаны подписать передаточные акты и оставить по экземпляру друг у друга. Отметим, что если передаточные акты не составлены, договор мены земельного участка все равно можно заключить.

Таким образом, можно констатировать, что договор мены имеет множество видов. Возможен обмен акций, автомобиля, земли, квартиры и др.

¹²Бадулин К. Часть земельного участка как объект земельных отношений // Хозяйство и право. – 2016. – № 1. – С. 89.

1.3. Элементы договора мены

Договор мены относится к числу договоров, направленных на передачу имущества.

По договору мены обмениваемое имущество передается в собственность (а в определенных случаях – в хозяйственное ведение или оперативное управление) контрагента.

Особенность предмета договора (обмен товаров) заключается в том, что один товар обменивают на другой, а не на деньги.

По договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами (ст. 570 ГК), а не с момента передачи вещи хотя бы одним (п. 1 ст. 223 ГК).

Согласно договору мены один передаёт другому контрагенту один товар в обмен на другой в собственность.

Также договор мены иногда называют бартером¹³.

Между договором мены и договором купли-продажи есть определенное сходство. В ряде случаев для договора мены применяют правила именно договора купли-продажи. Отличаются эти соглашения, главным образом, тем, что договор мены предполагает передачу одним участником сделки другому имущества не за деньги, а в обмен на другую вещь.

Нередко процедура мены более удобна по сравнению с куплей-продажей, так как сторона, желающая получить товар, может не располагать достаточным количеством денег для его покупки. Но при этом участник

¹³ Андреева Л.В. Коммерческое (торговое) право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2012. – С. 32.

имеет право предложить другой стороне взамен имущество, которое, возможно, ее заинтересует.

Договор мены можно рассматривать как два договора купли-продажи с одинаковой ценой и сроками погашения стоимости. Каждый участник соглашения – продавец передаваемых имущественных ценностей и покупатель получаемых вещей. Необходимо понимать договор мены именно с такой стороны, чтобы лучше разбираться в задачах по налогообложению и регулированию.

Чем отличается договор мены от зачета взаимных требований Договор мены и взаимозачет имеют существенные различия. У второго документа совершенно иной принцип. ГК РФ гласит, что мена – это тип договорных обязательств. С самого начала заключения сделки ясно, что участники меняют имущество, принадлежащее им на праве собственности.

По ст.410 ГК РФ, взаимозачет – основание завершения появившихся ранее обязательств. Зачет взаимных требований наступает после срока финансового расчета, даже если отношения сторон ограничиваются одной сделкой. Взаимный зачет по различным соглашениям возможен, если первоначально расчет должен был проводиться в обычном режиме, но впоследствии участники, чтобы ускорить или упростить взаиморасчеты, или потому, что должник(и) не располагал(и) финансовыми средствами, или вследствие иных причин, приняли решение о зачете друг другу требований.

Зачет взаимных требований и договор мены имеют еще одно отличие. В рамках взаимозачета стороны заключают два договора, а не один. В соглашениях должно быть указано, что одна компания предоставляет товар, проводит работы или оказывает услуги, а вторая – рассчитывается деньгами. После совершения сделок по двум договорам стороны меняют план расчетов. Одна сторона указывает в письменном виде, что необходим зачет взаимных

задолженностей, или оба участника подписывают контракт либо акт о взаимном зачете.

При осуществлении договора мены каждая из сторон признаётся одновременно продавцом передаваемого товара и покупателем принимаемого ею в обмен товара.

Субъектами договора мены могут быть как юридические, так и физические лица.

Основная проблема в заключение договора мены состоит лишь в том, чтобы найти субъекта, обладающего необходимым имуществом, и который будет хотеть заполучить материальные блага противоположной стороны в обмен на свои.

В процессе обмена объектами, находящимися в собственности отчуждающих сторон, совершенно нет никаких ограничений, за исключением изъятых либо ограниченных в обороте объектов. Участники соглашения имеют полное право обменивать в процессе одной сделки несколько менее ценных товаров на один дорогостоящий, недвижимость на движимые вещи и т. п.

Основа договора мены в некоторых случаях наделяет собственника наиболее эффективным проявлением своих юридических возможностей (в частности, по распоряжению). К тому же субъект, не располагающий определенной денежной суммой, но обладающий некоторым имуществом, при помощи мены может активно участвовать в гражданском обороте¹⁴.

Предмет договоры мены, как и в прежнем законодательстве по ГК РСФСР, относится к числу существенных. Предмет мены в ГК РФ определен как товар. В действующем законодательстве не существует легального определения понятия «товар». В юридической литературе под ним понимают

¹⁴ Иваненко А.В. Особенности правового регулирования договора мены // [Актуальные вопросы социально-экономического развития организаций в научных исследованиях](#) Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. - 2016. - С. 104-111.

и не изъятые из оборота вещи (за исключением ценных бумаг, иностранной валюты), и объект гражданских прав, и продукт деятельности, и любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации¹⁵. Мы полагаем, что под «товаром» применительно к договору мены следует понимать вещи. Это подтверждается судебной практикой: если заключенная сторонами сделка предусматривает обмен товаров на услуги, то отношения между сторонами не подпадают под нормы, регулирующие договор мены¹⁶.

В юридической литературе остается дискуссионным вопрос о том, могут ли предметом договора мены выступать имущественные права. Одни авторы отрицают возможность рассмотрения имущественных прав как предмета мены¹⁷, другие, ссылаясь на п. 2 ст. 567 ГК РФ, согласно которой к мене применяются правила о купле-продаже, допускают возможность мены любых имущественных прав¹⁸. Третьи считают, что характер и содержание тех или иных имущественных прав влияют на возможность выступления их в качестве товара¹⁹. Последняя точка зрения вполне оправдана. Так, уступка права требования не может быть предметом договора мены, поскольку в этом случае невозможен переход права собственности, как того требует договор мены, и не может быть соблюдено его условие о передаче одного товара в обмен на другой (п. 69 Информационного письма Президиума ВАС от 24.09.2002 № 69)²⁰. Однако доли участия (паи) в коммерческих корпорациях вполне могут быть предметом мены. Если доля может быть предметом купли-продажи, на что прямо указано в законе, то, применяя к мене нормы о купле-продаже, надлежит сделать вывод о допустимости

¹⁵ Руденко Е.Ю., Усенко А.С. Понятие и правовое регулирование электронной торговли // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2015. - № 111. - С. 708.

¹⁶ Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 1.

¹⁷ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. - М., 2002.

¹⁸ Гражданское право. Учебник: В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М., 2003. - С. 130.

¹⁹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т. Том 1 / под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2011. - С. 299.

²⁰ Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 1.

договора мены доли²¹. Представляется, это не будет противоречить правилам, содержащимся в ст. ст. 567-571 ГК РФ, и существу мены.

Переход права собственности на обмениваемые товары происходит одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если иное не предусмотрено законом или договором.

Вместе с этим законодатель дает возможность сторонам установить и другие условия для определения момента перехода и возникновения этого права.

Цена обмениваемых товаров по договору мены. Так как согласно договору мены не происходит уплаты денег за приобретаемый товар, сторонами в договоре может не указываться цена обмениваемых товаров.

В таких случаях эти товары именуются равноценными, если другое не вытекает из договора.

Сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах.

Например, Муниципальное образование город Урай, представляемое администрацией города Урай, обратилось в суд с иском к Ц., ФИО5, ФИО11, ФИО4 о признании заключенным договора мены жилых помещений и взыскании разницы между стоимостью жилых помещений. Иск мотивирован тем, что в целях реализации на территории г. Урай Закона ХМАО - Югры от 11.11.2015 г. №103-оз «О программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» на 2015-2018 годы» администрацией г. Урай принято решение о сносе дома, в котором расположено жилое помещение, принадлежащее ответчику на праве

²¹Гонгало Б. М. Доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью как объект гражданского оборота // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира СаурсевичаЕма / С.С. Алексеев, А.В. Асосков, В.Ю. Бузанов и др.; отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. - М., 2011. - С. 159.

собственности, в виду признания его непригодным для проживания в установленном законом порядке.

В адрес ответчика было направлено уведомление от ДД.ММ.ГГГГ о порядке и условиях освобождения жилого помещения по одному из двух предложенных вариантов.

Согласно заявлению от ДД.ММ.ГГГГ ответчик выразил свою волю на заключение с договора мены жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, принадлежащего ему на праве собственности, на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Урай, с зачетом выкупной цены за принадлежащее ему жилое помещение в сумме <данные изъяты>. в счет рыночной стоимости жилого помещения, приобретаемого у муниципального образования городской округ город Урай. В случае доплаты вся сумма вносится единовременным платежом до момента заключения договора мены.

ДД.ММ.ГГГГ с ответчиком заключен предварительный договор мены квартир в связи с признанием квартиры непригодной для проживания и многоквартирного дома подлежащим сносу, по условиям которого стороны обязались заключить основной договор мены квартир и представить его на регистрацию в Урайский филиал Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам в течение одного года с момента регистрации права муниципальной собственности на квартиру по адресу: <адрес>.

Стороны пришли к соглашению, что обмениваемые квартиры признаются неравноценными и разница между стоимостью квартир в размере ориентировочно <данные изъяты>. должна быть внесена ответчиком на счет

администрации г. Урайединообразовым платежом до заключения основного договора мены²².

Однако следует заметить, что такая доплата может быть произведена необязательно денежными средствами.

Стороны вправе установить в договоре и другие варианты доплаты, другой порядок компенсации.

Например, если заключен договор мены автомобиля на другое автотранспортное средство, но более дорогое, то участники сделки могут согласиться с тем, что доплата будет произведена деньгами, а могут договориться о компенсации, например, автозапчастями или каким-то иным имуществом.

Законодатель не устанавливает каких-то определенных сроков для обмена имуществом.

В том числе такие условия отсутствуют и применимо к одномоментности передачи имущества обеими сторонами.

Одна сторона может передать товар сегодня, другая через некоторое время, определенное соглашением.

Вместе с тем права стороны, передавшей имущество первой, законом защищаются.

В частности, охрана интересов такой стороны регулируется нормой 328 ГК. Эта статья описывает условия, при которых первая сторона может остановить исполнение своего обязательства или вовсе отказаться от такого исполнения, а вдобавок ко всему еще и потребовать возмещения убытков.

К таким условиям относится непредставление контрагентом исполнения обязательства, а также всевозможные обстоятельства, которые

²² О признании заключенным договора мены жилых помещений и взыскании разницы между стоимостью жилых помещений [Электронный ресурс]. – режим доступа <https://rospravosudie.com/court-urajskij-gorodskoj-sud-xanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug-s/act-100040541/>

могут прямо указать на факт того, что такое обязательство в срок исполнено не будет.

Специфическое правило для определения момента перехода права собственности на обмениваемые товары состоит в том, что по договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами (ст. 570 ГК).

Договор мены относится к консенсуальным договорам. Это вызвано тем, что договор мены считается заключенным с момента достижения сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме соглашения по всем существенным условиям договора, а момент вступления договора в силу не связывается с фактической передачей сторонами обмениваемых товаров. При этом сам обмен товарами является, по сути, исполнением заключенного и вступившего в силу договора мены.

Например, Филиппова А.П. обратилась в суд с иском к Лебедянскому П.Е., указав что ДД.ММ.ГГГГ между ней и Лебеянским П.Е. был заключен предварительный договор мены ее квартиры по адресу: <адрес> на жилой дом ответчика по адресу: <адрес>. Ее квартира принадлежит ей на праве собственности на основании <данные изъяты>. Право собственности на дом зарегистрировано Свидетельством <данные изъяты>. Дом Лебеянского П.Е. принадлежит ему на праве собственности на основании <данные изъяты>. По предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГ они с Лебеянским П.Е. обязались заключить основной договор мены в срок до ДД.ММ.ГГГГ Мена должна производиться без доплаты, о чем указано в п.№ предварительного договора. Однако ни до ДД.ММ.ГГГГ, ни позже Лебеянский П.Е. не явился в регистрационное учреждение для подписания договора мены на указанных условиях. Три экземпляра письменного требования о заключении основного договора от ДД.ММ.ГГГГ во исполнение п.6 [статьи 429 ГК РФ](#) и п.№

договора от ДД.ММ.ГГГГ она направила ответчику по трем известным адресам. Просила суд обязать ответчика Лебедянского П.Е. заключить с ней основной договор мены без доплаты жилого дома по адресу: <адрес> на ее квартиру по адресу: <адрес>.

Истица в судебном заседании поддержала исковое заявление по тем же основаниям и просила его удовлетворить. Пояснила, что фактически договор мены произведен, поскольку Лебедянский П.Е. сразу же после заключения предварительного договора заехал и стал проживать в её квартире по адресу <адрес>, а ей освободил жилой дом <адрес>. Однако основной договор мены они не смогли заключить, поскольку у Лебедянского П.Е. был утерян паспорт.

Ответчик Лебедянский П.Е. в судебное заседание не явился. Согласно поступившим сведениям место его жительства неизвестно. Определением Соль-Илецкого районного суда от ДД.ММ.ГГГГ в качестве представителя ответчика Лебедянского П.Е. в порядке [ст. 50 ГПК РФ](#) назначена адвокат Кудрина Н.М., которая в судебном заседании иск не признала и просила суд принять решение в соответствии с требованиями закона.

Заслушав истца, исследовав материалы дела, суд посчитал, что иск подлежит удовлетворению²³.

Договор мены относится к возмездным, так как стороны должны получить друг от друга встречное предоставление в виде обмениваемого товара за исполнение своих обязанностей по передаче товара.

Договор мены относится к двусторонним. Это объясняется тем, что стороны этого договора несут обязанности и считаются должниками друг друга, и одновременно кредиторами.

²³ Решение по иску о понуждении заключить договор мены, вступило в з/с 08.02.11 г. [Электронный ресурс]. – режим доступа // <https://rospravosudie.com/court-sol-ileckij-rajonnyj-sud-orenburgskaya-oblast-s/act-100562671/>

Договор мены относится к синаллагматическим. Это обусловлено тем фактом, что договор мены обуславливает две встречные обязанности, одинаково существенные и важные, по передаче каждой из сторон обмениваемого товара. Эти обязанности взаимно обуславливают друг друга и являются экономически эквивалентными.

В виде гражданско-правового договора, договор мены имеет универсальный характер. Он применяется для регулирования правоотношений с участием любых лиц, признаваемых субъектами гражданских прав. Обычно договором мены регулируются права собственности, другие ограниченные вещные права и обязательственные права граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Существует мнение среди юридических исследователей, что участие государства в договоре мены недопустимо. Это обосновывается тем, что договор мены соответствует сущности натурального обмена, а он противоречит основным принципам бюджетного устройства государства²⁴.

Однако это мнение приходится признать несостоятельным, поскольку согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации (п. 1 ст. 124), субъекты Российской Федерации участвуют в правоотношениях, регулируемых данным Кодексом и иными гражданскими правовыми актами, наравне с гражданами и юридическими лицами²⁵.

Таким образом, существует множество примеров обмена зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями для размещения в них соответствующих органов власти и управления. Обмен этот происходит между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

²⁴ Лескова Ю.Г. К вопросу о правовом положении государственных (муниципальных) учреждений: новеллы законодательства // Российская юстиция. - 2010. - № 10. - С. 65.

²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. – Ст. 410.

Особых требований к субъектам договора мены главой 31 Гражданского Кодекса РФ не предусмотрено. При этом, следует отменить, что передача имущества в обмен на иное имущество является одной из форм распоряжения имуществом. Из этого следует, что стороны договора мены, должны быть собственниками имущества, обмениваемого по договору, или обладать иным ограниченным вещным правом. Прежде всего, права сторон по отношению к обмениваемому имуществу должны включать полномочия по распоряжению данным имуществом.

В случае участия в качестве одной из сторон по договору мены Российской Федерации или ее субъектов, муниципальных образований при обмене государственного или муниципального имущества, возникающие при этом правоотношения будут регулироваться нормами, определяющими участие юридических лиц в гражданских правоотношениях согласно ст. 124 Гражданского Кодекса.

Что касается физических лиц, то они имеют право заключать договоры мены с учетом общих требований, предъявляемых к их правоспособности и дееспособности.

Объектами договора мены могут выступать:

- транспортные средства;
- здания, нежилые сооружения, нежилые помещения в составе здания, находящиеся в частной собственности;
- жилые дома/части жилых домов, находящиеся в частной собственности;
- квартиры, комнаты/части квартир, комнат, находящиеся в частной собственности;
- земельные участки, находящихся в частной собственности;
- иное движимое имущество.

Также можно разделить договоры мены по признаку субъектов:

- . между юридическими лицами.
- . между физическими лицами;
- . смешанный (между юридическими и физическими лицами).

Также можно классифицировать договоры мены по:

- равноценности либо неравноценности обмениваемых объектов;
- моменту исполнения обязательства сторонами: обмен может происходить одновременно и в одном месте либо не одновременно. Это применимо только для договоров движимого имущества. Для недвижимости деление по такому критерию не происходит из-за специфики обмена недвижимыми объектами.

Предметом договора мены выступают действия каждой из сторон договора по передаче в собственность либо в хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороны обмениваемого товара. Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ условия о предмете договора мены являются существенными условиями договора.

Объекты договора мены, как уже отмечалось, делятся на два класса:

- к объектам первого класса относят действия сторон по передаче обмениваемых товаров;
- к объектам второго класса относят сами обмениваемые товары.

Согласно гражданскому Кодексу РФ (гл. 31) ввиду отсутствия отдельных норм, регулирующих предмет договора мены, регулирование осуществляется нормами, применимыми к договору о купле-продаже, указанными в гл. 30 ГК РФ, в случаях, не противоречащих существу мены (п. 2 ст. 567 ГК РФ).

В связи со спецификой договора мены, отсутствие в его тексте пунктов, определяющих действия обязанных сторон, которые безусловно относятся к числу существенных условий договора, не влечет за собой

признание договора мены незаключенным. В этом случае, как уже говорилось, указанные условия определяются соответствующими диспозитивными нормами о купле-продаже.

В виде гражданско-правового договора, договор мены имеет универсальный характер. Он применяется для регулирования правоотношений с участием любых лиц, признаваемых субъектами гражданских прав. Обычно договором мены регулируются права собственности, другие ограниченные вещные права и обязательственные права граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Предметом договора мены выступают действия каждой из сторон договора по передаче в собственность либо в хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороны обмениваемого товара.

Специальные правила, регулирующие обязательства по договору мены, отражают ту или иную особенность данного вида договора, а соответственно, свидетельствуют о самостоятельном характере договора мены.

При приобретении товара по договору мены, стороны, участвующие в данном договоре, становятся собственниками этого товара. Однако из этого правила есть исключения: есть случаи, предусмотренные законом или договором, когда один из субъектов договора мены не приобретает права собственности на полученный товар.

Таким образом, в ходе данного исследования и анализа действующего законодательства можно отметить следующее. Во-первых, исходя из диспозитивности построения большинства норм гражданского законодательства, нет однозначного запрета в отношении мены имущественных прав. Во-вторых, отсутствие запрета, дает возможность заключения такого рода договора, но лишь в случаях, когда мена имущественных прав не будет противоречить правилам, содержащимся в ст.

ст. 567-571 ГК РФ, и существу мены. Таким образом, пока законодатель, в отношении данной ситуации, не примет императивного решения и прямо не предусмотрит запрет или дозволение мены имущественных прав, в юридической литературе будут возникать спорные точки зрения. Поэтому, единственным путем решения данной проблемы является внесение изменений в действующее законодательство.

В данном параграфе раскрыты специфичные особенности и характеристики, свойственные договорам мены, а также выявлены возможности законодательного устранения пробелов относительно данного вида договоров.

Глава 2. Права, обязанности, ответственность сторон по договору мены

2.1. Права и обязанности сторон

Учитывая, что каждое возникшее из договора мены обязательство является квалифицирующим, следует признать и то, что каждая субъективная обязанность и каждое субъективное право, составляющие содержание таких встречных обязательств, являются основными для договора мены.

Статья 568 ГК РФ устанавливает презумпцию равноценности обмениваемых товаров, неравноценность должна быть специально оговорена в договоре мены. Исходя из буквального толкования ст. 568 ГК РФ, если в договоре мены указано, что товары неравноценные, сторона, передающая товар более дешевый, чем товар, получаемый взамен, обязана уплатить другой стороне разницу в цене обмениваемых товаров. В то же время если стороны договора мены прямо укажут на то, что они оценивают обмениваемые товары как неравноценные, но при этом исключают необходимость доплаты (в договоре мены установят такое правило), их воля будет направлена на то, что в соответствующей разнице происходит дарение²⁶.

Момент исполнения обязательств сторон передать обмениваемые товары по договору мены может не совпадать, поэтому законодателем в ст. 569 ГК РФ закрепляются правила, направленные на защиту стороны договора, которая передает товар последней. Согласно ст. 569 ГК РФ в случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара

²⁶Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. - 2014. - № 8. - С. 4.

другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств. Данная модель весьма распространена на практике²⁷.

Согласно п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 правила о встречном исполнении обязательств могут применяться только в том случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают. Несмотря на то, что законодатель в ГК РФ установил, что к мене применяются правила о встречном исполнении обязательств (и в предыдущих ГК подобного не предусматривалось), тем не менее в юридической литературе отмечается «несовершенство» нормы ст. 569 ГК РФ. Так, А. Г. Карапетов отмечает, что ст. 569 ГК РФ необоснованно лишает сторону, обязанную исполнить обязательство первой по очереди, права приостановить исполнение в случае предвидимого неосуществления контрагентом последующего исполнения, а также без видимых разумных причин лишает эту сторону права осуществить пропорциональное расторжение в случае осуществления контрагентом лишь частичного последующего исполнения²⁸.

По сравнению с предыдущими ГК РСФСР в ГК РФ 1996 года прописано правило о переходе права собственности на обмениваемые товары, направленное на устранение злоупотребления со стороны недобросовестного контрагента, не исполнившего обязательства по передаче товара. В соответствии с указанными правилами право собственности на обмениваемые товары приобретается сторонами по договоры мены, во-первых, только после того, как обязанности по передаче товаров, исполнены обеими сторонами, и, во-вторых, переход права предполагается одновременным. Однако применительно к мене недвижимых вещей момент перехода права собственности иной – он определяется государственной регистрацией прав на полученную недвижимость независимо от того,

²⁷ Диденко А.А. К вопросу о моделях заключения гражданско-правовых договоров в сфере государственных закупок // Власть Закона. - 2013. - № 3 (15). - С. 72.

²⁸ Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. - М., 2007. - С. 563-565.

произведена ли такая регистрация другой стороной договора мены (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС от 24.09.2002 № 69)²⁹.

Договор мены обязывает каждого участника передать имущество в назначенное время, прописанное в документе. При отсутствии такого срока передачу производят по правилам о выполнении бессрочного обязательства.

Если в соглашении сказано, что одна сторона должна доставить товар другой стороне, момент выполнения обязательства наступает тогда, когда один участник вручает имущество другому. Если контракт предписывает передачу объекта партнеру по месту расположения имущества (имеется в виду, например, договор мены недвижимости), момент выполнения обязательства наступает тогда, когда имущество передается контрагенту в его пользование в указанном месте (то есть там, где расположена недвижимость). В других ситуациях такой момент определяется моментом передачи имущества организации связи или перевозчику.

Если одна сторона не принимает переданное имущество, другая вправе отказаться выполнять контракт, а также расторгнуть его. Партнер может потребовать возместить убытки, которые он понес вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по принятию имущества.

В действующей судебной практике есть основные моменты, возникающие при решении спорных ситуаций по договорам мены:

- Двусторонние сделки, при которых товары меняют на услуги с аналогичной стоимостью, не являются договорами мены. То есть объекты – это только вещи одного рода. Договор мены товара подразумевает обмен продукции на продукцию.

- Привозникновения сложностей с определением названия или количества продукции, которую нужно передать участнику сделки, контракт не может быть заключен.

²⁹ Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 1.

- Договором мены не является документ, на основании которого продукцию меняют на уступку права требования имущества от третьей стороны.

- Как только в договор мены внесено условие, связанное с заменой выполнения встречной обязанности возмещением цены переданной продукции, стороны начинают взаимодействовать по нормам сделки о купле-продаже, осуществляется продажа по договору мены.

- Если каждый участник сделки передает другому продукцию, это еще не означает, что стороны взаимодействуют на основании договора мены.

- Если материалом для изготовления товара послужило сырье, полученное на основании договора мены, и данная продукция была передана в качестве выполнения обязательства, это не является противоречием норм, регулирующих взаимодействие сторон в договоре мены.

Нередко по договорам мены возникают споры, связанные с взысканием процентов за использование чужих финансовых средств (ст.395 ГК РФ). Арбитражные российские суды решают такие вопросы довольно часто.

Статьей 395 ГК РФ руководствуются, если между участниками сделки есть финансовое обязательство. Суды обычно расценивают договор мены как контракт о взаимной поставке, поскольку в отношении договора мены данную статью применить нельзя (денежные расчеты по нему невозможны).

2.2. Ответственность сторон по договору мены

Если открыть Гражданский Кодекс, то можно найти лишь один случай ответственности сторон при нарушении условий договора мены. Смотрим статью 571, где отмечено, что сторона, которая приобрела товар по договору мены, и этот товар был изъят третьим лицом, имеет право требовать возврата этого товара или же возмещения убытка у второй стороны. Договор мены по своей сути — это договор купли-продажи товара, а значит, несут

ответственность, которая устанавливается для продавцов и покупателей, и, значит, должны отвечать и за надлежащее качество передаваемых товаров. Если стороны придут к соглашению, то могут предусмотреть в договоре дополнительную ответственность, например, неустойку.

Однако надо заметить, что арбитражные суды придерживаются мнения, что требования об уменьшении цены товара, качество которого признано ненадлежащим, или передаче товара в дополнительном объеме на сумму убытка не соответствуют главе 31 Гражданского Кодекса, то есть самой сути договора мены. В этом случае участник мены может потребовать безвозмездного устранения недостатков товара, а также возмещения понесенных расходов, которые были получены вследствие устранения недостатков товара, полной замены товара товаром надлежащего качества (в случае, если качество переданного товара было существенно) или же полного возмещения полученного убытка. Это отмечено в статьях 15 и 393 Гражданского Кодекса России.

Приведем пример из судебной практики: Гречко А.А. обратился в суд с иском к Егоровой Н.Г. о признании договора мены от ДАТА недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании судебных расходов. В обоснование своих требований указал, ДАТА между сторонами состоялся договор мены жилых объектов недвижимости, то есть жилого дома, расположенного по адресу: АДРЕС на 4-х комнатную квартиру, расположенную по адресу: АДРЕС, о чем внесена запись в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно п.8 договора мены отчуждаемое имущество является неравноценным. Он должен был в срок до ДАТА произвести доплату в размере <данные изъяты> руб. За время проживания в квартире выявились скрытые конструктивные недостатки, о которых при отчуждении квартиры Егорова Н.Г. не сообщила (щели в окнах, в холодное время квартира очень холодная, деформация полов, стен). О данных недостатках ответчица знала, но умышленно умолчала. Кроме того, при устранении указанных

недостатков ему пришлось дополнительно потратить денежные средства на их устранение. Стоимость устранения данных недостатков составила <данные изъяты> руб. Он предложил следующие условия: составить дополнительное соглашение об исключении п.8 договора; произвести обмен жилых помещений обратно, возместив расходы, потраченные на улучшения (л.д.6-8). В последствии истец исковые требования изменил, просил уменьшить покупную цену квартиры, расположенной по адресу: АДРЕС на <данные изъяты> руб., исключив п.8 договора мены от ДАТА, указав, что недостатки квартиры, установленные строительно-технической экспертизой, не были оговорены продавцом, передан товар ненадлежащего качества (л.д.170)³⁰.

Важными являются и закрепленные в ГК РФ 1996 года правила об ответственности за изъятие товара, приобретенного по договору мены. Ранее в гражданском законодательстве такая норма отсутствовала, и к мене применялись правила об ответственности за изъятие товара, приобретенного по договору купли-продажи (стороне, у которой был изъят товар, возмещались только причиненные этими действиями убытки). В соответствии со ст. 571 ГК РФ при нарушении стороной, передавшей товар по договору мены, обязанности передать товар свободным от каких-либо прав третьих лиц, в результате чего товар был изъят у приобретателя, сторона, передавшая товар, обязана не только возместить своему контрагенту убытки, как это происходит при купле-продаже, но и вернуть контрагенту полученный от него в обмен товар. При этом сторона, у которой изъят товар третьими лицами, вправе по своему выбору потребовать от другой стороны либо возврата товара, который она передала, и возмещения убытков, либо только возврата товара, либо только возмещения убытков (в случаях, например, когда в возврате переданного товара у стороны нет заинтересованности или в обмен предоставлялись вещи, определенные

³⁰ Решение об уменьшении покупной цены квартиры, изменения договора мены, встречному иску о взыскании денежных средств по договору мены [Электронный ресурс]. – режим доступа <https://rospravosudie.com/court-kusinskij-rajonnyj-sud-chelyabinskaya-oblast-s/act-100119537/>

родовыми признаками, истребование которых невозможно). Введенные в ГК РФ правила представляются обоснованными, «поскольку оставление товара, встречно переданного по договору мены, у другой стороны в случае наступления указанных в статье неблагоприятных обстоятельств (изъятия вещи) означало бы, что оставление вещи у контрагента не всегда справедливо по отношению к стороне, у которой товар был изъят»³¹.

2.3. Порядок расторжения и изменения договора мены

Основания, по которым можно расторгнуть или изменить договор:

- консенсус участников;
- отказ одной стороны выполнять условия контракта, если это допускается в соглашении или разрешено по закону;
- решение суда по требованию одного из участников;
- существенное нарушение соглашения партнером (существенным нарушением является такой шаг участника договора, который наносит ущерб другой стороне;
- из-за существенного нарушения одной стороны вторая не получает то, что хотела, заключая контракт);
- существенная смена обстоятельств, на которые стороны опирались при разработке соглашения, если об ином не сказано в соглашении или законе (существенное изменение обстоятельств – это такое изменение условий, что участники не заключили бы контракт в принципе или заключили бы его на иных условиях, если бы знали о нем ранее);
- другие случаи, прописанные в контракте или в законе.

³¹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. В 3 т. (том 1) / под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2011. – С. 456.

Контракт можно изменить или расторгнуть из-за существенного изменения обстоятельств – по соглашению сторон или на основании судебного решения при недостижении соглашения.

Изменить договор мены в судебном порядке можно, если прекращение отношений в рамках контракта нанесет участникам ущерб, размер которого больше затрат на выполнение измененного соглашения, или ущемит общественные интересы.

Обратиться в суд с требованием изменить или расторгнуть договор мены можно только после того, как:

- другой участник соглашения отказался менять или расторгать контракт;
- ответ не был получен в течение срока, указанного в предложении (в течение 30 дней, если об ином не сказано в соглашении).

Форма соглашения участников на изменение или расторжение контракта – та же, что для договора. Соглашение может быть достигнуто в устной форме, зафиксировано письменно или утверждено нотариусом. При этом правило может меняться на основании обычаев делового оборота, закона, соглашения.

Момент, в который контракт меняется или расторгается – это момент достижения соглашения или момент, когда судебное решение вступает в силу.

Какие последствия наступают для участников при изменении или расторжении договора:

- участники соглашения обязаны выполнять существующие, но уже измененные обязательства;
- участники соглашения освобождаются от выполнения обязательств, если контракт перестает существовать;

- участники не могут требовать вернуть то, что они выполнили до изменения или прекращения действия соглашения, если об ином не сказано в договоре или в законе;

- при существенном нарушении условий контракта одним из участников, что явилось причиной расторжения или изменения соглашения, другой участник имеет право требовать возместить нанесенный ему ущерб.

Необходимость признания договора мены недействительным может возникнуть во многих ситуациях. Зачастую такая необходимость возникает из-за неграмотных или умышленно противоправных действий другой стороны.

В такой ситуации контрагенту ничего не остается, как в судебном или не судебном порядке защищать свои нарушенные права или те приобретения, которые должны были ему достаться в результате правомерной сделки.

Другой случай, когда требуется признание договора недействительным, — нарушение прав третьих лиц, в частности родственников. В этом случае последние также вынуждены отстаивать свои интересы.

Например, /дата/ между Сулеймановой Р. М. и Николаевой Н. С. был заключен договор мены двухкомнатной квартиры и жилого дома с земельным участком. В соответствии с указанным договором Сулейманова Р.М. передала в собственность Николаевой Н.С. квартиру в многоквартирном доме, находящуюся по адресу: /адрес/, а Николаева Н. С. передала Сулеймановой Р.М. жилой дом с надворными постройками и земельный участок находящиеся по адресу: /адрес/.

/дата/ между сторонами был подписан передаточный акт.

/дата/ Николаева Н.С. зарегистрировала свое право собственности на указанную выше квартиру.

Николаева Н.С. обратилась в суд с указанными выше исковыми требованиями к Сулеймановой Р.М., указав, что ответчица до настоящего времени не покинула /адрес/. С /дата/ истица вынуждена проживать у своей сестры. Ответчица отказывается перевезти вещи истицы, а также доплатить /сумму/ по устной договоренности.

Истица поддержала исковые требования.

Ответчица в судебное заседание не явилась, о причинах своей неявки не сообщила, в связи с чем суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившейся ответчицы и согласия истицы вынести по делу заочное решение.

Свидетельница А. показала, что ответчица до настоящего времени не покинула /адрес/, не произвела доплату в размере /сумма/, а так же не вставила в квартире пластиковые окна. Она была против заключения договора мены. Истица является ее дочерью.

На основании изложенного оснований предусмотренных ст. 166-179 ГК РФ для признания договора мены от /дата/ заключенного между Сулеймановой Р. М. и Николаевой Н. С. недействительным не имеется.

Доводы истицы о том, что ответчица до настоящего времени не покинула квартиру, отказывается перевезти вещи истицы не могут служить основанием для признания сделки недействительной. Передача денежных средств Николаевой в размере /сумма/ в качестве доплаты не оговаривались условиями договора мены³².

Договор мены является одной из многочисленных сделок, на которые распространяются общие требования гражданского законодательства, касающиеся оспоримых и ничтожных сделок. Так, одним из принципов заключения сделки является свобода волеизъявления. Однако этот принцип на практике может нарушаться. Человека могут заставить путем угроз или

³² О признании договора мены недействительным [Электронный ресурс]. – режим доступа <https://rospravosudie.com/court-klinskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-100693232/>

применения насилия подписать злосчастный договор. Человека можно обмануть, то есть обещать реально одно, а, на самом деле, в договоре записать другое. Наконец, можно воспользоваться таким состоянием человека, когда он не может отдавать отчет в своих действиях. Если в последующем подобные действия будут доказаны, то это безусловные основания для признания договора недействительным.

Не исключено, что сделку может заключить лицо, которое не имело права совершать ее. К таковым закон относит малолетних (не достигших 14 лет), несовершеннолетних (в возрасте от 14 до 18), заключивших сделку без согласия законных представителей, недееспособных (обычно люди, страдающие психическими заболеваниями), лиц, которые не имеют права распоряжаться имуществом (например, поверенный, если к моменту сделки его доверитель умер).

Некоторые договоры мены могут выглядеть безупречно на первый взгляд, однако, фактически прикрывают другие сделки. Может возникнуть такая ситуация, когда сделка заключается без намерения достичь правовых последствий этой сделки. Цели подобного притворства могут быть разные и часто направлены на сокрытие противоправных действий или уклонения от уплаты налогов.

Если заинтересованной стороной будет доказано, что таковые факты имелись, то суд признает такую сделку недействительной.

Любой договор должен соответствовать закону. То же касается договора мены. По своему содержанию договор мены очень близок к более распространенному договору купли-продажи. С той лишь разницей, что при заключении договора мены каждая из сторон является одновременно покупателем и продавцом. Следовательно, к договору мены могут применяться правила купли-продажи. То же касается и признания договора мены недействительным.

Стоит отметить, что любой договор признается недействительным, если в нем не обозначены все его существенные условия. К таким условиям применительно к договору мены относится указание только его предмета. Так, если речь о движимом имуществе, то в договоре должно быть указано его наименование и количество. Если речь идет об одной определенной вещи (автомобиле и прочих подобных вещах), то она должна быть определена признаками, позволяющими точно определить, что предметом договора является именно эта вещь.

Если в договоре речь идет о недвижимости, то для обозначения предмета должны быть указаны местонахождение здания (строения), его площадь, кадастровый номер объекта.

Если при прочтении договора непонятно, по поводу чего стороны заключили сделку, то такой договор признается недействительным.

К имуществу, которое выступает предметом договора, предъявляется ряд требований, при несоблюдении которых контрагент имеет право требовать расторжения договора и взыскания убытков.

К таким требованиям относятся условия о качестве вещи, а также наличие у имущества обременений. Так, если предметом договора выступает товар, то он должен быть надлежащего качества, которое может быть определено договором, и ни в коем случае быть не хуже, чем закрепленный ГОСТами минимальный предел.

Если это условие нарушается, то вторая сторона может потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Например, Барулина Г.В. обратилась в суд с иском к Филипповой Н.Б. о расторжении договора мены квартир. В обоснование иска указала, что ДД.ММ.ГГГГ заключила с ответчицей договор мены принадлежащей ей двухкомнатной квартиры общей площадью <данные изъяты> кв.м, расположенной по <адрес> на однокомнатную квартиру <адрес>, общей

площадью <данные изъяты> кв.м. Обе квартиры находятся на втором этаже кирпичных жилых домов. При заключении договора мены они договорились, что стоимость указанных квартир одинакова, поэтому квартиры обменены без доплаты. После регистрации сделки и переезда выяснилось, что полученная истицей по договору мены квартира требует ремонта, так как в ней окна неплотно закрываются, что вызывает сквозняки, система отопления работает плохо, поэтому в квартире после начала отопительного сезона холодно, входная дверь также закрывается неплотно, что также приводит к сквознякам. Система водопровода и канализации находится в плохом состоянии, трубы текут, в комнате и кухне отсутствуют межкомнатные двери. Нет возможности подключить телефон. При заключении договора мены ответчица обещала произвести в квартире ремонт, но не сделала этого. Кроме того, площадь квартиры оказалась существенно меньше той, которую ожидала истца, но доплату она не получила. Договор истица не читала при его подписании, поскольку является инвалидом по слуху, пользуется слуховым аппаратом, поэтому плохо расслышала детали договора. При осмотре квартиры в ней проживали квартиранты, квартира была заставлена мебелью и завешана, поэтому надлежаще осмотреть ее было затруднительно. В силу возраста при визуальном осмотре выявить недостатки квартиры истица не смогла. После начала эксплуатации квартиры выявились недостатки, в силу которых истца не получила в результате мены такое жилье, которое она могла бы использовать без затрат на ремонт. Переданная ею ответчице квартира была большей площадью, имела пластиковые окна, двери во всех комнатах, хорошую отделку, индивидуальное отопление, новую сантехнику. В ней можно было жить без дополнительных затрат. От расторжения договора мены в добровольном порядке ответчица отказалась.

Из Договора мены недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.11) усматривается, что стороны осмотрели квартиры перед заключением договора мены и нашли их в состоянии, которое отвечает требованиям, что они не имеют претензий и обязуются принять квартиры. Также стороны в

указанном Договоре (п. 8) заявили, что по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права, не страдают заболеваниями, препятствующими возможности осознать суть подписываемого договора и что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Указанный Договор подписан лично сторонами, согласно акта приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ, (л.д.14) стороны приняли друг у друга квартиры и указали, что они соответствуют условиям договора и находятся в исправном и пригодном для проживания состоянии. Данный факт подтверждается также заключением проведенной по делу строительно-технической экспертизы. В итоге суд отказал в иске Барулиной Г.В. к Филипповой Н.Б. «о расторжении договора мены»³³.

Что же касается случаев, когда передается имущество, на которое предъявляют права третьи лица, либо которое является предметом залога, либо обременено другими способами. Во всех этих случаях продавец обязан уведомить о наличии подобных обстоятельств. Если же он этого не сделает, то у контрагента возникает возможность расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Например, Крецул Г.Г. обратился в суд по тем основаниям, что 19.11.2009г. между Крецулом Г.Г. и Каликиной Д.В. был заключен договор мены квартир, по условиям которого в собственность истца перешла квартира по адресу: <адрес>, в собственность ответчика- квартира, расположенная по адресу: <адрес>. Указанный договор прошел обязательную регистрацию, состоялось фактическое вселение сторон в указанные жилые помещения. После государственной регистрации договора мены от 19.11.2009г. ему стало известно, что в приобретенной им квартире зарегистрирована Пахомова А.Н., родственница ответчика, тогда как в соответствии с п. 9 Договора стороны обязались обеспечить снятие всех лиц,

³³ О расторжении договора мены [Электронный ресурс]. – режим доступа [//rospravosudie.com/court-kasimovskij-gorodskoj-sud-ryazanskaya-oblast-s/act-101387634/](http://rospravosudie.com/court-kasimovskij-gorodskoj-sud-ryazanskaya-oblast-s/act-101387634/)

зарегистрированных в обмениваемых квартирах, с регистрационного учета по месту жительства в срок до 01.12.2009г. Невозможность выполнить условие договора ответчик мотивировала тем, что Пахомова А.Н. отказалась добровольно сняться с регистрационного учета по адресу: <адрес>. Впоследствии выяснилось, что на момент совершения сделки мены имел место судебный спор о праве пользования Пахомовой А.Н. приобретенной истцом квартирой. Решением Петрозаводского городского суда от 10.11.2009г. удовлетворены исковые требования Пахомовой А.Н. к Каликиной Д.В. об устранении препятствий в пользовании квартирой по адресу: <адрес> путем вселения. В декабре 2009 года он обращался в Петрозаводский городской суд с иском о признании Пахомовой А.Н. утратившей право пользования спорной квартирой, при рассмотрении дела судом установлено, что в связи с дарением части денег для приобретения спорной квартиры Пахомова приобрела право пожизненного проживания в ней. Обременение приобретенной им квартиры правами третьих лиц лишает его возможности нормального использования принадлежащего ему жилого помещения. В связи с чем просил признать недействительным договор мены квартир от 19.11.2009г., заключенный между ним и Каликиной Д.В., как сделку, совершенную под влиянием заблуждения, применить последствия недействительности сделки.

Впоследствии истец дополнил заявленные исковые требования, просил признать договор мены квартир от 19.11.2009г., заключенный между Крецул Г.Г. и Каликиной Д.В. не соответствующим требованиям закона, в части применения последствий недействительности сделки, просил признать недействительной запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права на квартиру по адресу: <адрес> за Крецулом Г.Г., признать недействительной запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и

сделок с ним о государственной регистрации права на квартиру по адресу: <адрес>, за Каликиной Д.В.³⁴.

Также законодательство устанавливает определенные требования к процедуре заключения договора мены, которые должны быть соблюдены. Речь идет о форме сделки. Она должна быть оформлена в письменном виде. Если по своему характеру сделка требует нотариального удостоверения, то без наличия визы нотариуса она будет недействительной.

К ряду договоров применяется требование о совершении процедуры государственной регистрации сделки. Обычно это касается объектов недвижимости. Подобные требования могут предъявляться и к другому имуществу (долям в уставном капитале, акциям, облигациям и другим ценным бумагам).

Признать недействительным договор мены может только суд. Для этого стороне или иному заинтересованному лицу необходимо обратиться с соответствующим исковым заявлением. Особенности работы судебных органов нашей страны таковы, что стороне придется доказывать все те обстоятельства, на которые она ссылается. Причем доказывать убедительно и подкреплять это показаниями свидетелей, письменными доказательствами, документами, заключениями экспертов. Грамотно оформить доказательство очень сложно, а все доказательства, вызывающие сомнения, могут быть не приняты судом даже во внимание.

Кроме того, обращаясь в суд, истец должен знать и о возможных последствиях, если договор будет признан судом недействительным. Согласно закону, если договор признается недействительным, то он не может повлечь за собой никаких правовых последствий. Однако часто бывает так, что стороны уже частично или полностью выполнили условия договора. В этих случаях применяется правило о реституции. То есть будет проведено

³⁴ Признание договора мены недействительным [Электронный ресурс]. – режим доступа <https://rospravosudie.com/court-petrozavodskij-gorodskoj-sud-respublika-kareliya-s/act-100084832/>

восстановление первоначального состояния, которое было до вступления в сделку. А потому сторонам придется вернуть друг другу все то, что было передано по договору. Правда, здесь есть одно исключение. Если одна из сторон (а может быть, и обе) совершала противоправные действия, то речь может идти не о возвращении имущества, а о его конфискации. В этих случаях также возможно и вмешательство правоохранительных органов.

Заключение

В заключении можно сделать следующие вывод:

По *договору мены* каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК).

По своей юридической природе договор мены представляет собой самостоятельный вид гражданско-правового договора, имеющий много общего с договором купли-продажи.

Их объединяет наличие права собственности сторон договора на отчуждаемый товар. Поэтому в договоре мены каждая из сторон одновременно является продавцом товара, который она обязуется передать в собственность другой стороне, и покупателем товара, который она обязуется взять взамен.

Поэтому к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, содержащиеся в ст. 454—566 ГК, если они не противоречат правилам главы 31 ГК «Мена» и существу мены.

Договор мены является *консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим*.

Договору мены, как гражданско-правовому договору присущи следующие основные отличительные признаки.

Первым признаком является то, что договор мены необходимо относить к видам договоров, которые направлены на передачу имущества. В этом плане договор мены сходен с договором купли-продажи, дарения, займа, ренты, ссуды, аренды. При этом это отличительный признак от договоров на выполнение работ и услуг, а также от учредительских договоров.

Вторым признаком является то, по договору мены имущество передается в собственность, а не, например, в хозяйственное ведение или управление второй стороны. При этом передача в собственность имеет безусловный характер, без выбора передачи во владение и пользование либо только в пользование контрагента, как например, по договорам аренды.

Третьим, и основным признаком, является то, что имущество передается в собственность второй стороны только при условии встречного предоставления. То есть, другими словами, стороны договора мены обменивают один товар на другой.

В работе были сформулированы основные понятия, свойственные договору мены; проанализирована отдельные виды договора мены в нашей стране; исследованы особенности и отличия договора мены от других форм гражданско-правовых договоров; рассмотрены основные элементы договора мены, а также рассмотрен порядок расторжения и ответственность по договору мены.

В ныне действующем Гражданском кодексе РФ договору мены посвящены несколько статей: ст. ст. 567-571. Кроме того, к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. Не исключено применение к мене и общих правил Гражданского кодекса РФ: о недвижимости, об объектах гражданских прав, о государственной регистрации права собственности и т.д. Тем не менее, более детальная регламентация договора мены в Гражданском кодексе РФ 1996 года по сравнению с предыдущими Гражданскими кодексами, не исключает дальнейшее совершенствование законодательных правил о мене³⁵. Представляется, проводимое в последнее время реформирование гражданского законодательства РФ неизбежно потребует решение

³⁵Камышанский В.П. Обновление гражданского кодекса российской федерации становится реальностью // Власть Закона. - 2013. - № 1 (13). - С. 10.

обозначенных в нашем исследовании проблем в сфере правовой регламентации договора мены.

В ходе данного исследования и анализа действующего законодательства можно отметить следующее.

Во-первых, исходя из диспозитивности построения большинства норм гражданского законодательства, нет однозначного запрета в отношении мены имущественных прав.

Во-вторых, отсутствие запрета, дает возможность заключения такого рода договора, но лишь в случаях, когда мена имущественных прав не будет противоречить правилам, содержащимся в ст. ст. 567-571 ГК РФ, и существу мены.

Таким образом, пока законодатель, в отношении данной ситуации, не примет императивного решения и прямо не предусмотрит запрет или дозволение мены имущественных прав, в юридической литературе будут возникать спорные точки зрения. Поэтому, единственным путем решения данной проблемы является внесение изменений в действующее законодательство.

Список используемой литературы и источников:

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. №7-ФКЗ, от 05 февраля 2014 г. №2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ – 2014. - №31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // СЗ РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. – Ст. 410.

Специальная литература:

4. Авдеев В.В. Дебиторская и кредиторская задолженность: мена у передающей стороны // Налоги. - 2013. - N 3. - С. 13 - 17.
5. Андреева Л.В. Коммерческое (торговое) право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2012. - 328 с.
6. Бадулин К. Часть земельного участка как объект земельных отношений // Хозяйство и право. – 2016. – № 1. – С. 86–93.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. - М., 2002.

8. Булыгина М.А. Договор мены недвижимого имущества // [Марийский юридический вестник](#). - 2015. - Т. 1. - [№ 1 \(12\)](#). - С. 131-134.
9. Булыгина М.А. Мена имущественных прав // Российский юридический журнал. - 2016. - N 3. - С. 161 - 173.
10. Булыгина М.А. О применении к договору мены правил об отдельных видах договора купли-продажи // Гражданское право. - 2015. - N 6. - С. 40 - 42.
11. Булыгина М.А. Способы защиты прав добросовестной стороны при нарушении договора мены // Юрист. - 2015. - N 2. - С. 4 - 8.
12. Гонгало Б. М. Доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью как объект гражданского оборота // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира Саурсеевича Ема / С.С. Алексеев, А.В. Асосков, В.Ю. Бузанов и др.; отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. - М., 2011. - 559 с.
13. Гражданское право. Учебник: В 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М., 2013 – 830 с.
14. Гражданское право: Учебник. Том II / Под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: «ИНФРА-М», 2016. — 608 с.
15. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. - Т. 2. - 528 с.
16. Диденко А.А. К вопросу о моделях заключения гражданско-правовых договоров в сфере государственных закупок // Власть Закона. - 2013. - № 3 (15). - С. 72-84.
17. Диденко А.А. Современная система источников российского гражданского права // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2017. - № 30. - С. 209-216.
18. Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы

- "АВЕЛАН" / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. - М.: Библиотечка "Российской газеты", 2013. Вып. 22. - 144 с.
- 19.Зотова А.А. Соотношение понятий «договор мены» и бартерная сделка» // [Ученый XXI века](#). - 2015. - [№ 3-4 \(4-5\)](#). - С. 100-103.
 - 20.Иваненко А.В. Особенности правового регулирования договора мены // [Актуальные вопросы социально-экономического развития организаций в научных исследованиях](#) Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. - 2016. - С. 104-111.
 - 21.Камышанский В.П. Обновление гражданского кодекса российской федерации становится реальностью // Власть Закона. - 2013. - № 1 (13). - С. 10-11.
 - 22.Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. - М., 2017. – 565 с.
 - 23.Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. - 2014. - № 8. - С. 4-97.
 24. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая. – 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2009. – 1504 с.
 - 25.Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками. – М.: Городец, 2016. – 192 с.
 - 26.Лескова Ю.Г. К вопросу о правовом положении государственных (муниципальных) учреждений: новеллы законодательства // Российская юстиция. - 2015. № 10. - С. 65-68.
 - 27.Лескова Ю.Г. Некоторые проблемы правового положения учреждений по новому законодательству // Юрист. - 2017. - № 4. - С. 7.
 - 28.Лескова Ю.Г., Харетлук А.Р. Договор мены в гражданском кодексе: история становления и развития в России // [Политематический сетевой](#)

- [электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета](#). - 2016. - [№ 117](#). - С. 563-580.
- 29.Медведева И.Л. Особенности регистрации договоров на жилые помещения // Бюллетень нотариальной практики. - 2010. - N 6. - С. 16 - 17.
- 30.Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Проблемы договора мены // [Хозяйство и право](#). - 2013. - [№ 10 \(441\)](#). - С. 38-46.
- 31.Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. В 3 т. (том 1) / под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2015. – 1088 с.
- 32.Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма, Инфра-М, 2013. - 496 с.
- 33.Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. - М.: Статут, 2011. - Т. 2: Обязательственное право. - 1208 с.
- 34.Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: монография. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2017. - 560 с.
- 35.Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: монография. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2017. - 560 с.
- 36.Тарабаев П.С. Договор мены в Российском гражданском праве: цивилистический очерк: монография. – Екатеринбург, 2012. – 434 с.
- 37.Фирстаев В.С. Преимущественное право приобретения по договору мены // [Пробелы в российском законодательстве](#). - 2011. - [№ 4](#). - С. 64-67.
- 38.Чаусская О.А. «Гражданское право»: Курс лекций – М.: Эксмо, 2009, - 432 с.

39. Чекамасова А.Г. Особенности оформления договора мены и договора дарения недвижимого имущества // В сборнике: [Актуальные вопросы современного права. Мир науки](#) сборник научных трудов конференции. - 2017. - С. 215-219.
40. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Статут, 2005. – Т. 2. – 462 с.

Электронный ресурс:

41. О расторжении договора мены [Электронный ресурс]. – режим доступа // rospravosudie.com/court-kasimovskij-gorodskoj-sud-ryazanskaya-oblast-s/act-101387634/
42. Признание договора мены недействительным [Электронный ресурс]. – режим доступа // <https://rospravosudie.com/court-petrozavodskij-gorodskoj-sud-respublika-kareliya-s/act-100084832/>
43. О признании заключенным договора мены жилых помещений и взыскании разницы между стоимостью жилых помещений [Электронный ресурс]. – режим доступа // <https://rospravosudie.com/court-urajskij-gorodskoj-sud-xanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug-s/act-100040541/>
44. Решение об уменьшении покупной цены квартиры, изменения договора мены, встречному иску о взыскании денежных средств по договору мены [Электронный ресурс]. – режим доступа // <https://rospravosudie.com/court-kusinskij-rajonnyj-sud-chelyabinskaya-oblast-s/act-100119537/>
45. Решение суда о внесении исправлений в договор мены [Электронный ресурс]. – режим доступа // <https://rospravosudie.com/court-salskij-gorodskoj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-100201745/>

46. Решение по иску о понуждении заключить договор мены, вступило в з/с 08.02.11 г. [Электронный ресурс]. – режим доступа // <https://rospravosudie.com/court-sol-ileckij-rajonnyj-sud-orenburgskaya-oblast-s/act-100562671/>
47. О признании договора мены недействительным [Электронный ресурс]. – режим доступа <https://rospravosudie.com/court-klinskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-100693232/>

Материалы судебной практики:

48. Постановление Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. – 2013. - № 22.
49. Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 1.
50. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // Вестник ВАС РФ. – 2003. - № 1.