

Публікація “Основні правила міни житла” \ \ “Чернівці Нерухомість” – 13.03.2006 року.

Ми хочемо продати свою квартиру і купити іншу, більшу за розміром. За допомогою агентства нам знайдено підходящий варіант. Господарі тієї квартири шукають собі меншу за площею квартиру і їм підходить наша. Чи варто нам укласти договір міни або краще укласти два договори купівлі-продажу?

Вказані договори зрівнює та обставина, що обидва вони являють собою юридично закріплені способи еквівалентного обміну, тому до міни застосовані правила, що регулюють купівлю-продаж житла з урахуванням особливостей міни житла. На нормативному рівні, у *ст. 716 Цивільного кодексу України* прямо встановлено, що договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а також та інші елементи договорів, умови яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Але основною відмінністю є те, що у першому випадку відчужувачу (продавцю) надається у власність інше майно, у тому числі житло, а в другому - відповідна грошова сума. Тобто різними є форми еквівалента. Тому при міні житла продавець водночас виступає також покупцем того житла, яке йому надається замість зустрічного надання з його боку. Отримання речі в одному випадку і грошей – в іншому складає мету відчужувача (продавця) за цими договорами. Оскільки міна не породжує грошового зобов'язання, до неї не можуть бути застосовані правила купівлі-продажу відносно грошових розрахунків. Але при наявності в договорі міни грошової доплати, правила про грошові розрахунки розповсюджуються на ці правовідносини тільки в частині сплаченої доплати. Тобто за договором міни замість отриманої речі іншої стороні може надаватись річ меншої вартості й грошова доплата. При цьому зустрічне грошове надання у міні складає різницю між вартістю речі, що оцінюється більше, та речі, що оцінюється менше. Тому як виключення в договорі міни є припустимі часткові грошові розрахунки між сторонами, але лише за умов, що вони відбуваються з боку лише однієї сторони, майно сторони, що сплачує гроші, має бути меншим за вартістю, а також, що цей грошовий платіж за сутністю має бути доплатою, що складає різницю між вартістю більш дорожчого майна та менш дорожчого майна. При цьому, якщо сторони договору міни домовляються про грошову доплату за майно меншої вартості, ця умова повинна бути обов'язково закріплена в договорі.

Варто зауважити, що вибір виду договору багато в чому залежить від можливих наслідків визнання його недійсним. Адже правові наслідки визнання недійсними договорів купівлі-продажу житла та міни є різними. За загальним правилом, у випадку визнання судом договору недійсним кожна із сторін повертає другій стороні все отримане за договором. Так, у випадку визнання недійсним договору міни сторони повертають одна одній отримане по договору житло, а у випадку отримання однією із сторін доплати – грошова сума доплати повертається стороні, що її здійснила. У випадку визнання недійсним договору купівлі-продажу, наслідки є дещо інші. Покупець повертає продавцю отримане по договору житло, а продавець повертає покупцю лише ту грошову суму, що зазначена в тексті договору купівлі-продажу як ціна квартири. Тобто, в договорі міни є переваги перед продажем одного житла і купівлею іншого, адже при міні сторони не опосередковані грошовими розрахунками, що дозволяє уникнути пов'язаних з цим можливих непорозумінь.

Підготовлено юридичною фірмою “Куцак & Партнери”.