Как обменять квартиру?

Автор: Мария Варьяс

02.11.2023

Обмен квартир – это операция с недвижимостью, направленная на изменение условий проживания ее участников, в ходе которой каждый из них взамен одного объекта получает другой. Способы достижения поставленной цели могут быть различными – в зависимости от финансовых возможностей владельцев, параметров имеющейся недвижимости и пожеланий в отношении будущей. Каждый из них имеет ряд нюансов. А какому именно следует отдать предпочтение в том или ином конкретном случае, мы сейчас и постараемся разобраться.

Какие виды обмена квартир существуют?

Строго говоря, рассматривая обмен недвижимости, следует принимать во внимание не только квартиры, но и комнаты, и даже загородные дома. Сделки с участием неравнозначных объектов не редкость, хотя на них не приходится заметная доля в числе прочих. Так что начнем по порядку, с «классики жанра». Именно квартира – основной участник всех обменных операций, но какое здесь многообразие вариантов!

Одна на другую. Самый, казалось бы, распространенный случай, однако это не так. Вероятность того, что владелец понравившегося вам жилья захочет жить в вашей квартире, крайне небольшая. А если представить, что вместо одной квартиры вам нужны две, то миссия становится фактически невыполнимой.

А как же раньше осуществлялись прямые обмены, причем порой сложные и многоступенчатые? Не просто и не быстро: достижения заветной цели приходилось ждать годами. А если учесть, что вдобавок за это время причины, по которым затевался чистый обмен квартир, могли стать неактуальными либо усугубиться, то способ вряд ли можно признать результативным.

Чтобы не путаться в понятиях такой обмен риэлторы называют меной.

Но в наши дни квартирный вопрос, к счастью, можно решать гораздо более эффективно: одну продаем, другую покупаем. Именно эта операция называется обменом.

Итак, виды обмена.

Обмен равноценных квартир. В этом случае речь идет об операции, по условиям которой владелец объекта продает его за определенную сумму, которая тратится на покупку другого. Привлечения дополнительных средств не требуется, сделка проводится исключительно за счет вырученных от продажи денег. Равноценность, однако, не стоит понимать как одинаковость: например, относительно скромную по размерам жилплощадь, расположенную в престижной локации, можно обменять на гораздо более просторную в другом районе.

Обмен квартиры с доплатой. Задача усложняется: даже похожие по характеристикам объекты имеют индивидуальные особенности, так или иначе корректирующие их стоимость. На ее увеличение могут влиять, помимо района, в частности, категория дома, год его постройки, этаж, на котором расположена квартира, «лишняя» комната, увеличенный метраж кухни, выигрышная планировка. Есть еще десятки факторов и их сочетаний, способных изменить цену квадратного метра. А это означает, что участникам обмена следует понимать, что одному из них придется добавить к деньгам, вырученным за свою квартиру, определенную сумму, а другому, соответственно, ее получить. Главная трудность – согласовать всех участников сделки по срокам и условиям, ведь чем больше людей участвует, тем сложнее договориться.

Из одной – несколько. Такой сюжет обмена встречается часто, благо поводов для него немало. Как правило, они продиктованы семейными обстоятельствами, заставляющими зачастую связанных родственными отношениями людей задуматься о расселении. Вариант в любом случае нелегок в осуществлении, и уровень сложности возрастает с увеличением количества альтернативных площадей.

Обмен загородного дома на квартиру. Ну или наоборот, что бывает чаще. Весьма популярная в настоящее время тенденция. Причем есть желающие приобрести как домик в глуши, так и современное жилище в организованном коттеджном поселке. Очевидно, что варианты не одинаковы по комфортности проживания, так что и стоимость их будет разниться.

Обмен вторички на новостройку. Стоит упомянуть и такую разновидность обмена. Она возможна в разных форматах. Например, можно обратиться к застройщику для участия в своеобразном проекте, аналогичном автомобильному trade-in, однако в этом случае продавец сильно теряет в стоимости продаваемой квартиры, собственно, так же, как и в случае с автомобилем. Если же продавать квартиру на свободном рынке, не прибегая к услугам застройщика по зачету стоимости, то основной сложностью здесь является время – ведь выбранная квартира в новостройке может быть продана кому-то другому.

Обмен комнаты на квартиру. Технически эта операция мало отличима от аналогичной, проводимой с квартирами. К ней скорее применимы правила обмена с доплатой: ведь практически сто процентов вероятности, что для осуществления такого переезда потребуется доплата. И наоборот – в случае продажи квартиры и покупки комнаты – можно доплату получить. Основной сложностью этого вида обмена является правила продажи комнаты – ее продавец, прежде чем продать свою недвижимость покупателю «с улицы», должен предложить ее купить своим соседям.

В целом обмен недвижимости – бесконечная тема с вариациями. Перечисленные

разновидности, а также ряд прочих, могут встречаться как в «чистом» виде, так и комбинироваться между собой. О любом случае с уверенностью можно сказать одно: простых обменов практически не бывает, а усложниться они могут по целому ряду причин. Взять хотя бы наличие обременений (в частности, если объект является предметом залога в банке), несовершеннолетних собственников, несогласованных перепланировок; а ведь это далеко не все!

Как можно оформить сделку?

Если мы говорим про мену, то способ оформления зависит от того, в чьей собственности находятся обмениваемые квартиры – личной или муниципальной. Специфика мены в том, что невозможно поменять приватизированную квартиру на неприватизированную. Если же квартиры находятся в личной собственности, то их собственники заключают договор мены. В случае, если обе квартиры находятся в муниципальной собственности, их наниматели (люди, проживающие в муниципальных квартирах, занимают их по договорам социального найма), должны обратиться к представителю собственника (в Москве это Департамент городского имущества) для получения согласия на такой обмен.

Помощь в обмене квартир

Мы очень приблизительно рассмотрели лишь общую схему, не упоминая об огромном количестве сопутствующих обстоятельств.

Это, в частности, правовые риски. К ним относятся и права супругов, даже бывших, и отсутствие по различным причинам кого-либо из собственников, и наличие несовершеннолетних владельцев, и необходимость получения дополнительных документов для подтверждения права распоряжаться недвижимым имуществом, и привлечение ипотечных или иных средств. Перечисление может занять не одну страницу, но каждую тонкость необходимо учесть для того, чтобы предстоящая операция не просто совершилась, а еще и прошла в полном соответствии с требованиями законодательства.

Есть риски финансовые – как вносить аванс за выбранную квартиру, как сделать так, чтобы не потерять внесенные деньги, как правильно произвести расчеты, чтобы не остаться и без квартиры, и без денег.

И конечно, не стоит забывать о «трудностях перевода»: чем больше участников в сделке, тем меньше шансов, что они между собой договорятся без медиатора.

Услуги обмена недвижимости предполагают участие специалиста, обладающего глубокими знаниями, позволяющими грамотно оценить актуальную рыночную стоимость объектов недвижимости, выявить все нюансы, определить стратегию проведения сделки, защитить права ее участников и максимально их обезопасить, исключив даже малейшие риски утраты права собственности.

Даже если вы полностью уверены в своих силах и готовы приступить к проведению обмена самостоятельно, сделайте перед этим лишь один шаг – проконсультируйтесь со специалистами. Вы правильно определили цену и своей квартиры, и той, которую планируете приобрести? Точно знаете, какие документы вам необходимо подготовить, а

какими должен располагать продавец? Уверены, что сумеете проконтролировать все этапы подготовки к сделке и без проблем ее провести? Отлично, вы убедитесь, что все делаете правильно. Ведь в риэлторские услуги по обмену квартир входит и консультирование клиентов. А вдруг вы что-то не учли и это ставит под угрозу всю операцию? Тогда вам непременно подскажут, что именно не так и каким образом это исправить. Не пренебрегайте возможностью получить из первых рук самую актуальную и достоверную информацию, и тогда любой обмен пройдет быстро, просто и без проблем.