

УДК 347.4

Сергеева Елена Константиновна, студент 2 курса
Орловский государственный университет имени И. С. Тургенева
Sergeeva Elena Konstantinovna

**ПРИМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ К ДОГОВОРУ МЕНЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**
**APPLICATION OF THE RULES ON PURCHASE AND SALE TO THE REAL ESTATE
EXCHANGE AGREEMENT: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE**

Аннотация. В статье исследуется применение норм о купле-продаже к договору мены недвижимого имущества. Анализируются природа мены, специфика продажи недвижимости и значение регистрации перехода права. Обоснован функциональный подход: применение правил главы 30 ГК РФ должно определяться не расположением нормы, а характером отношения и совместимостью с существом мены, устраняющим неоднозначность практики.

Abstract. The article examines the application of the rules on purchase and sale to the real estate exchange agreement. The nature of the barter, the specifics of the sale of real estate and the significance of registration of the transfer of rights are analyzed. The functional approach is justified: the application of the rules of Chapter 30 of the Civil Code of the Russian Federation should be determined not by the location of the norm, but by the nature of the relationship and compatibility with the substance of the exchange, eliminating the ambiguity of practice.

Ключевые слова: Договор мены, договор купли-продажи, недвижимое имущество, государственная регистрация прав, функциональный подход.

Keywords: Barter agreement, purchase and sale agreement, real estate, state registration of rights, functional approach.

Введение. Договор мены сохраняет самостоятельное значение в системе договоров, направленных на возмездное отчуждение имущества. Несмотря на преобладание денежных форм оборота, обмен недвижимым имуществом продолжает использоваться участниками гражданского оборота как самостоятельный способ приобретения права собственности. Вместе с тем именно в сфере недвижимости наиболее отчетливо проявляется проблема соотношения договора мены и договора купли-продажи.

Особенность правового регулирования мены заключается в том, что законодатель, с одной стороны, закрепляет ее как самостоятельный договор в главе 31 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а с другой – допускает применение к ней положений главы 30 ГК РФ. В соответствии с пунктом 2 статьи 567 ГК РФ к договору мены применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ и существу мены [1].

Такая законодательная конструкция позволяет использовать значительный массив норм, уже сформированных применительно к купле-продаже, однако одновременно создает проблему определения границ их применения. Закон не содержит перечня положений главы 30 ГК РФ, которые могут использоваться при мене, вследствие чего возникает необходимость выявления критериев допустимости их распространения.

Особую сложность указанная проблема приобретает применительно к недвижимости. В отличие от иных объектов гражданских прав недвижимость характеризуется специальным режимом оборота, включающим необходимость государственной регистрации прав, повышенные требования к определенности объекта и особый порядок возникновения вещных прав. Поэтому применение правил о купле-продаже к договору мены недвижимости требует учета не только сходства этих договоров, но и различий в механизме встречного предоставления.



В научной литературе проблема применения норм о купле-продаже к мене рассматривается преимущественно через вопрос о самостоятельности договора мены [3; 5]. Одни исследователи обращают внимание на близость экономической функции двух договоров и допускают широкое применение положений главы 30 ГК РФ. Другие исходят из самостоятельности мены и необходимости ограничительного подхода. Однако оба направления недостаточно раскрывают главный вопрос: каким образом определить границу между применимыми и неприменимыми нормами о купле-продаже.

Цель настоящего исследования заключается в определении критериев применения правил о купле-продаже к договору мены недвижимого имущества и формировании подхода, обеспечивающего согласованное применение общих и специальных норм гражданского законодательства.

Основная часть. Исходной предпосылкой исследования является положение о самостоятельности договора мены. Согласно статье 567 ГК РФ сторона договора мены обязуется передать один товар в обмен на другой [1]. В отличие от купли-продажи, где встречным предоставлением является денежная сумма, при мене каждая сторона одновременно приобретает статус лица, передающего имущество, и лица, получающего имущество от контрагента.

Именно эта особенность исключает возможность полного переноса конструкции купли-продажи на отношения по мене. Правила главы 30 ГК РФ первоначально создавались для модели, в которой обязанности сторон имеют различное содержание: продавец передает вещь, а покупатель оплачивает ее стоимость. В договоре мены такого разделения нет.

Вместе с тем отрицание возможности применения норм о купле-продаже также является необоснованным. Значительная часть положений главы 30 ГК РФ регулирует не денежную сторону договора, а общие вопросы отчуждения имущества. Например, требования к качеству товара, последствия передачи имущества с недостатками, ответственность за нарушение обязанности передать имущество не связаны исключительно с наличием денежного обязательства [3; 4].

Таким образом, проблема заключается не в выборе между двумя крайними подходами – полным применением главы 30 ГК РФ или полным отказе от нее, – а в определении критериев отбора применимых норм. Представляется, что такие нормы можно разделить на три группы.

Первую группу составляют положения, регулирующие универсальные элементы отчуждения имущества. Они могут применяться к договору мены независимо от характера встречного предоставления. К ним относятся правила о качестве имущества, порядке передачи, ответственности сторон [3].

Вторую группу образуют нормы, основанные исключительно на денежной модели купли-продажи. К ним относятся положения о покупной цене, оплате товара, рассрочке платежа. Их применение к мене невозможно, поскольку встречным предоставлением является имущество, а не деньги [3; 6].

Третью группу составляют нормы смешанного характера, применение которых зависит от конкретного содержания договора. Например, при обмене неравноценными объектами недвижимости может возникнуть обязанность по доплате разницы в стоимости имущества согласно пункту 2 статьи 568 ГК РФ [1]. В такой части возможно использование отдельных правил, регулирующих денежные обязательства.

Следовательно, критерий применения норм главы 30 ГК РФ должен определяться не формальным нахождением нормы в регулировании купли-продажи, а ее функциональной направленностью.

Применительно к недвижимости данный функциональный подход приобретает особое значение. Положения о продаже недвижимости в значительной степени регулируют не денежную сторону договора, а особенности объекта гражданского оборота. Поэтому они сохраняют значение и при обмене недвижимостью [7; 8]. Так, требования к определенности предмета договора, индивидуализации объекта и его передаче должны применяться к договору мены недвижимости в силу того, что направлены на обеспечение стабильности оборота недвижимости, а не на регулирование отношений между продавцом и покупателем.



Наиболее сложным вопросом является соотношение статьи 570 ГК РФ и правил о государственной регистрации прав. Статья 570 ГК РФ устанавливает специальное правило для договора мены: право собственности на обмениваемые товары возникает после исполнения сторонами обязанности по передаче имущества, если иное не предусмотрено законом или договором [1]. Однако применительно к недвижимости возникновение права собственности связано с государственной регистрацией.

В судебной практике был сформирован подход, согласно которому право собственности на недвижимое имущество, полученное по договору мены, возникает с момента государственной регистрации права на соответствующий объект независимо от регистрации права другой стороны [2]. Данный вывод имеет принципиальное значение. Если бы возникновение права собственности одной стороны зависело от регистрации права другой стороны, участник договора получил бы возможность блокировать возникновение вещного права контрагента путем уклонения от регистрации. Это противоречило бы принципу устойчивости гражданского оборота.

Следовательно, статья 570 ГК РФ не может применяться изолированно от специальных правил о недвижимости. При обмене недвижимостью необходимо разграничивать обязательственный и вещный эффект договора: обязанность передать имущество определяется договором мены, а возникновение права собственности – правилами государственной регистрации [2; 4]. Аналогичный подход применяется и к вопросам качества имущества. Правила о последствиях передачи товара ненадлежащего качества могут использоваться при мене, поскольку направлены на восстановление нарушенного имущественного баланса. Однако способы защиты, непосредственно связанные с изменением покупной цены, не могут применяться, поскольку цена не является обязательным элементом договора мены [2; 3; 9].

Обобщая изложенное, в работе предлагается следующая концепция применения норм главы 30 ГК РФ к договору мены недвижимости. Анализ законодательства и судебной практики показывает, что основная проблема регулирования заключается в неопределенности критерия, содержащегося в пункте 2 статьи 567 ГК РФ. Категория «существо мены» позволяет учитывать специфику договора, однако не дает четких ориентиров правоприменителю [3; 6]. Судебная практика фактически сформировала такой критерий через оценку функционального назначения нормы [2]. Однако отсутствие его законодательного закрепления сохраняет возможность различного толкования.

Представляется, что совершенствование регулирования должно осуществляться не путем расширения применения главы 30 ГК РФ и не путем ограничения такого применения, а посредством закрепления функционального подхода. Сущность данного подхода заключается в следующем: нормы о купле-продаже применяются к договору мены недвижимости тогда, когда они регулируют отношения, общие для всех форм возмездного отчуждения имущества. Если же норма отражает исключительно денежную природу купли-продажи, ее применение исключается либо возможно только при наличии самостоятельного денежного обязательства.

Такое понимание позволяет одновременно сохранить самостоятельность договора мены и обеспечить полноту его регулирования. Оно также объясняет существующую судебную практику, поскольку именно такой подход используется при решении вопросов о качестве имущества, государственной регистрации и невозможности применения отдельных способов защиты, связанных с покупной ценой [2; 3; 5].

Заключение. Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что проблема применения правил о купле-продаже к договору мены недвижимого имущества связана не с отсутствием правового регулирования, а с отсутствием четкого критерия определения допустимых пределов применения главы 30 ГК РФ.

Договор мены является самостоятельным договором, поэтому нормы о купле-продаже не могут распространяться на него автоматически. Возможность их применения определяется характером конкретного правила и его совместимостью с природой менового обязательства.



Наиболее обоснованным является функциональный подход, согласно которому нормы главы 30 ГК РФ необходимо разделять на универсальные, денежно обусловленные и смешанные. Такой подход позволяет определить границы применения законодательства о купле-продаже и избежать подмены договора мены разновидностью купли-продажи.

Применительно к недвижимости данный вывод имеет особое значение. Правила о характеристиках объекта, его передаче и регистрации прав сохраняют значение для договора мены, поскольку связаны с особенностями самого объекта недвижимости. Вместе с тем нормы, основанные исключительно на существовании покупной цены, не могут применяться к меновым отношениям без учета специальных положений главы 31 ГК РФ.

Таким образом, дальнейшее развитие регулирования договора мены недвижимости должно быть направлено на нормативное закрепление критериев применения правил о купле-продаже. Это позволит повысить определенность гражданского оборота и обеспечить единообразие судебной практики.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // СПС «КонсультантПлюс».
3. Гражданское право. Особенная часть: учебник / под ред. Е. С. Болтановой. Москва: ИНФРА-М, 2023. 332 с.
4. Булыгина, М. А. Проблемные вопросы исполнения встречных товарных обязательств по договору мены / М. А. Булыгина // Марийский юридический вестник. – 2022. – № 3 (39). – С. 26-29.
5. Никифоров, Н. А. К вопросу о понятии и признаках договора мены в гражданском праве / Н. А. Никифоров // Закон. Право. Государство. – 2026. – № 1 (49). – С. 120-121.
6. Дадашов, М. М. Общие положения существенных условий договора мены / М. М. Дадашов // Вестник научной мысли. – 2022. – № 4. – С. 301-303.
7. Бондаренко, Ю. И. Договор мены недвижимости / Ю. И. Бондаренко. – Текст: непосредственный // Исследования молодых ученых: материалы CVI Междунар. науч. конф. (г. Казань, июнь 2025 г.). – Казань: Молодой ученый, 2025. – С. 44-51.
8. Рыжова, В. А. Проблематика заключения и государственной регистрации договора мены недвижимого имущества / В. А. Рыжова, В. В. Хоменко, Е. С. Стегнийенко // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2024. – № 3. – С. 59-62.
9. Заитов, Г. Л. Презумпция равноценности в договоре мены / Г. Л. Заитов // Охрана и защита прав и законных интересов в современном праве: Сборник статей по результатам IV международной научно-практической конференции, Симферополь, 13 декабря 2024 года. – Симферополь: Общество с ограниченной ответственностью «Издательство Типография «Ариал», 2025. – С. 2339-2343

