

Федеральное агентство по образованию
Московский государственный университет геодезии и картографии
(МИИГАиК)

Кожевникова Л.А., Васютинский И.Ю., Бахарева Н.А.

ОСНОВЫ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Краткий курс лекций

Для студентов специальностей
«Менеджмент организации», «Городской кадастр»

Москва 2009

Составители: ст. пр. Кожевникова Л.А.,
проф., д.т.н. Васютинский И.Ю.,
ст. пр. Бахарева Н.А.

Краткий курс лекций по дисциплине «Основы риэлторской деятельности», М. МИИГАиК, ФЭУТ, 2009

Краткий курс лекций написан в соответствии с учебными планами по специальностям «Менеджмент организации» и «Городской кадастр».

Может быть полезен для студентов указанных специальностей по очной и заочной формам обучения. Рекомендован кафедрой экономики и предпринимательства и утверждён Советом ФЭУТ.

Рецензенты: проф. Фельдман И.А.
доц. к.э.н. Кувекина О.А.
(Московская академия
экономики и права)

Московский государственный университет геодезии и картографии,
(МИИГАиК), 2009.

О Г Л А В Л Е Н И Е

Тема 1. Понятие риэлторской деятельности и рынка недвижимости	4
Тема 2. Риэлтор и его функции.	7
Тема 3. Недвижимость как особый рыночный товар.....	10
Тема 4. Понятие сделки с недвижимостью	11
Тема 5. Правонарушения при совершении сделок с недвижимостью (Российская практика).	12
Тема 6. Понятие и содержание правоспособности и дееспособности граждан.	13
Тема 7. Порядок осуществления регистрации гражданина по месту жительства.	15
Тема 8. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.....	16
Тема 9. Права на недвижимость, не подлежащие государственной регистрации.	17
Тема 10. Сбор и предоставление в регистрационный орган правоустанавливающих документов.	18
Тема 11. Приостановление и отказ в государственной регистрации права на недвижимое имущество.	19
Тема 12. Риск-менеджмент: передача рисков, взаимодействие.....	20
риэлторских компаний со страховыми организациями.	20
Тема 13. Взаимоотношения риэлторской фирмы с банковскими институтами.....	22
Тема 14. Приватизация объектов недвижимости. Необходимые документы и требования к их оформлению.	28
Тема 15. Способы приватизации государственной и муниципальной недвижимости.....	31
Тема 16. Оформление сделок приватизации государственного и муниципального имущества.	33
Тема 17. Приватизация жилищного фонда в России.	34
Тема 18. Приобретение квартир по договору купли – продажи.	36
Тема 19. Государственная регистрация прав собственности на земельные участки.....	38
Основные вопросы.	40
ЛИТЕРАТУРА	41

Тема 1. Понятие риэлторской деятельности и рынка недвижимости

Риэлторская деятельность это по существу услуги по совершению гражданско-правовых сделок с недвижимостью.

1. Эту деятельность совершают юридические лица и индивидуальные предприниматели на основе соглашения с заинтересованным лицом (или по договорённости) либо от его имени и за его счёт, либо от своего имени, но за счёт заинтересованного лица.

Профессиональный участник рынка недвижимости – это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющий риэлторскую деятельность в сфере оборота недвижимости.

Квалифицированный профессиональный участник рынка недвижимости – это профессиональный участник рынка, прошедший процедуру аккредитации, получив соответствующий документ и показавший профессионализм и высокое качество оказываемых услуг.

2. Понятие «риэлторская деятельность» появилось с развитием рыночных отношений. «Realty» – в переводе с английского «недвижимость».

Риэлторская деятельность представляет собой действия по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них и осуществляется на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по его доверенности).

3. К недвижимости (недвижимым вещам) относят:

- земельные участки;
- участки недр;
- обособленные водные объекты;
- леса;
- лесные насаждения;

- здания, сооружения;
- морские и водные суда;
- некоторые космические объекты;
- предприятия, как имущественный комплекс со всеми видами имущества (участки земли, оборудование, инвентарь, договора, права на продукцию, товарные знаки и др.)

4. Современные российские риэлторские фирмы занимаются не только посреднической деятельностью, т.е. совершают сделки с чужой собственностью, но и сами за свой счёт покупают и продают недвижимое имущество, т.к. имеют на это право, как любое юридическое лицо.

5. Итак, риэлторские фирмы занимаются:

- куплей-продажей недвижимости;
- обменом;
- арендой;
- расселением;
- переустройством и перепланировкой жилых помещений и т.д.

6. Услуги по оценке недвижимости не являются предметом риэлторской деятельности. Этим занимаются другие фирмы, имеющие оценщиков.

Но риэлторская фирма, в принципе, может также заняться оценочной деятельностью, но для этого:

- 1) нужно иметь в своём штате профессионалов-оценщиков;
- 2) необходимо получить соответствующую лицензию.

7. Риэлторская деятельность очень выгодна, так как комиссионные вознаграждения могут достигать 5 – 7% от стоимости объекта недвижимости. А это очень приличный доход, если объектами сделок являются коттеджи, особняки, офисы.

Однако этот рынок весьма ограничен. Поэтому рынок элитного жилья и объектов не является единственным объектом активной деятельности риэлторов.

8. Основную прибыль риэлторской деятельности дают сделки с обычным жильём, т.к.:

а. В крупных городах из-за большого миграционного потока численность населения растёт;

б. В крупные города приезжают не самые бедные;

в. Население городов стремится приобрести загородные объекты (садовые участки, дачи, земельные участки);

г. В крупных городах повсеместно недостаточное гостиничное обеспечение, да и сервис дорогой;

д. Широко распространён съём квартир через фирмы риэлторов;

е. Собственники сдают свои квартиры на короткий и длительный срок;

ж. Спрос на жильё не уменьшается вообще, а растёт;

з. Владельцы жилья всё чаще пользуются услугами посредника – брокера риэлторской фирмы.

Наряду с оказанием посреднических услуг по осуществлению сделок с недвижимостью риэлторские фирмы могут осуществлять и инвестиционную деятельность, выкупая отдельные объекты недвижимости. В этом случае риэлторская деятельность осуществляется совместно с девелоперской деятельностью. При осуществлении продажи такой недвижимости используют поправочные коэффициенты, влияющие на стоимость квартиры (табл. 1). Учитывают типичные характеристики района, плотность застройки, удалённость от центра города или другое.

Таблица 1

**ПОПРАВОЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ,
В ПРОЦЕНТАХ ОТ ЕЁ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ**

Местоположение квартиры		Планировка квартиры		Оборудование квартиры		Состояние квартиры	
Характеристика объекта	поправка	Характеристика объекта	поправка	Характеристика объекта	поправка	Характеристика объекта	поправка
Крайние станции метро (<500м)	- 3%	Изолированные комнаты	+2%	Мусоропровод в квартире	-1%	Нужен ремонт	-5%
Крайние станции метро (500-1000м)	-3 -5%	Смежные комнаты	-2%	Мусоропровод отсутствует	-2%	Нужен косметический ремонт	-1%
Крайние станции метро (>1000м)	-7%	Все окна выходят на разные стороны дома	+1%	Установлен телефон	+1%	Ремонт не требуется (уже сделан)	+2%
От метро менее 300м	+3%	Все окна выходят на одну сторону дома	-1%	В квартире газовые колонка и плита	-2%		
От метро 800-1000м	-2%	Все окна выходят на шоссе (улицу)	-5%	Квартира электрифицирована	+2%		
От метро более 2 остановок (>1000м)	до -5%	Все окна выходят во двор	+2%	Есть балкон	+2%		
Последний этаж	-2%	Есть холл	+2%	Есть лоджия (более 12 м ²)	+5%		
Первый этаж	-3 -5%	Санузел совмещённый	-1%	Нет балкона/лоджии	-2%		
Промышленный район	до -10%	Санузел отдельный	+1%	Входная дверь усилена (установлена ст. железная)	+0,5%		
Парковая зона	+2%	Кухня площадью менее 7 м ²	-2%	Покрытие пола линолеум или паркетная доска	-0,5%		
		Кухня площадью от 7 до 10 м ²	+2%	Покрытие пола половая доска	+0,5%		
		Кухня площадью более 10 м ²	до +3%	Материал пола паркет	+2%		

Тема 2. Риэлтор и его функции.

Риэлтор – это человек, который оказывает посреднические функции на рынке недвижимости, это специалист по сделкам с недвижимостью, это посредник между покупателем и продавцом.

Виды деятельности риэлтора: агент или поверенный, брокер, дилер, посредник при заключении сделок с недвижимостью, организация торговли недвижимостью, доверительное управление недвижимостью, консультационные услуги и др.

Риэлтор должен знать:

- 1) основы жилищного и земельного законодательства;
- 2) действующие расценки по оформлению операций с недвижимостью;
- 3) основы рыночной экономики;
- 4) основы психологии;
- 5) условия налогообложения юридических и физических лиц;
- 6) правила и порядок заключения договоров и оформления необходимых документов;
- 7) конъюнктуру рынка недвижимости;
- 8) контактные данные агентств, работающих на рынке недвижимости;
- 9) основные требования к техническим, качественным и другим характеристикам объектов недвижимости;
- 10) правила рекламы объектов недвижимости;

Для выполнения своих функций риэлтор обязан:

- 1) изучать спрос и предложение рынка недвижимости;
- 2) получать и обрабатывать информацию о продаваемой и сдаваемой в аренду недвижимости;
- 3) регистрировать предложения по продаже и сдаче в наём объектов недвижимости;
- 4) находить покупателей и арендаторов;
- 5) осматривать объекты недвижимости или сдаваемые в наём;
- 6) информировать клиентов о новых поступающих предложениях;
- 7) согласовывать договорные условия;
- 8) содействовать своевременному оформлению документов;

9) взаимодействовать с жилищно-коммунальными организациями, бюро технической инвентаризации, паспортно-визовыми службами и др.

Риэлтор несёт ответственность за:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей;
- правонарушения, допущенные в процессе своей работы;
- причинение материального ущерба своей организации.

Риэлтор не обязан:

- обладать специальными знаниями, не оговорёнными условиями лицензирования;
- предпринимать действия по выявлению скрытых дефектов объектов недвижимости;
- давать советы по вопросам, не обозначенным в его обязанностях.

Представляя интересы продавца в сделке, риэлтор не должен назначать цену недвижимости, отличную от цены продавца, за исключением условий, оговорённых в договоре.

Риэлтор не несёт ответственности за противоправные действия органов государственной власти.

Во всех случаях риэлтор действует как представитель интересов своего клиента.

Риэлтор должен уметь вести переговоры, разрешать конфликты, быть коммуникабельным, внимательным, чётким.

Риэлтор – это специальность, требующая знаний, опыта, подготовки.

Профессии риэлтора не обучают ни в одном вузе.

На должность риэлтора назначается лицо, имеющее образование не ниже среднего профессионального, без предъявления требований к профилю и стажу работы, но прошедшее специальные курсы риэлторов.

В рамках риэлторской фирмы может работать агент по недвижимости. Это физическое лицо, имеющее квалификационный аттестат агента и представляющее интересы брокера.

Брокер делегирует агенту функции по вспомогательным действиям по совершению сделок и операций на рынке недвижимости. Агент может непосредственно работать с клиентами и осуществлять подготовительную работу. Агент не имеет права подписи документов по заключаемым сделкам.

Тема 3. Недвижимость как особый рыночный товар.

Недвижимость обладает следующими особыми рыночными свойствами и признаками:

- 1) этот товар стационарен;
- 2) сделки с этим товаром требуют обязательной регистрации ;
- 3) этот товар уникален;
- 4) стоимость этого товара относительно стабильна.

Рассмотрим эти свойства.

1. Стационарность.

Недвижимость во многих случаях нельзя переместить. Например, купив офисное помещение, нельзя унести его с собой. Поэтому сделки с таким имуществом осуществляются путём передачи права пользования.

2. Регистрируемость.

Все права на право пользования недвижимостью регистрируются по следующим причинам:

- объекты недвижимости облагаются налогом;
- регистрация позволяет узаконить права, не позволяет покупателю недвижимости быть обманутым;
- государство может ограничивать права наследования и распоряжения имуществом в зависимости от вида недвижимости и от того, как она используется. Например, один случай, если имущество, объект недвижимости – коттедж, и другой – предприятие, способное загрязнять окружающую среду.

3. Уникальность.

Это свойство объясняется тем, что трудно найти абсолютно одинаковые объекты недвижимости. Например, даже если планировка двухкомнатных квартир одинакова, всё равно разные этажи, стороны света, вид из окон и т.д.

4. Стабильность стоимости.

Стоимость объектов недвижимости конечно подвержена конъюнктуре рынка, но относительно стабильна долгое время. Нередко эта стоимость с течением времени очень сильно растёт (памятники, дворцы и замки, храмы, соборы и т.д.).

Тема 4. Понятие сделки с недвижимостью.

1. Сделка заключается между договаривающимися сторонами.

2. Сделкой признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на:

- установление;
- изменение;
- прекращение прав и обязанностей.

3. Сделки рассматриваются как добровольный акт гражданских и юридических лиц, совершённый по взаимной воле.

Поэтому волеизъявлению сторон придаётся особое значение. Сделка – это свободное выражение воли сторон без насилия и давления, без угроз и обмана.

Воля сторон может быть выражена:

- в устной форме (например, по телефону) (статья 159 ГКРФ);
- в письменной форме при составлении конкретного документа;
- путём совершения конкретных действий (например, выставление образцов какой-либо продукции) (статья 158 ГКРФ);
- путём умолчания.

4. Юридическим признаком сделки является правомерность, т.е. соответствие законодательству. В этом смысле сделка отличается от противоправной сделки.

5. Мотив, побудивший стороны к совершению сделки, определяет различие в видах сделок.

Например, при купле-продаже автомобиля при совершении сделки продавцу автомобиля не важно, что новый собственник будет с ним делать. А вот, к примеру, при купле-продаже квартиры продавцу необходимо к определённому сроку оформить все документы и освободить квартиру.

Поэтому все мотивы сделок, от которых зависят юридические последствия, называются основанием сделки.

6. Волеизъявление сторон имеет особое значение при совершении сделки. Под волеизъявлением понимают свободное выражение воли сторон сделки, без какого бы то ни было давления, насилия, угроз или обмана. Сделка, совершённая при отсутствии свободного волеизъявления, является недействительной и может быть оспорена в суде.

Тема 5. Правонарушения при совершении сделок с недвижимостью (Российская практика).

С 1991 г. начался процесс приватизации государственной собственности, но механизм приватизации был законодательно не отрегулирован. Поэтому многие объекты недвижимости были приватизированы «неправильно».

Рассмотрим некоторые типовые случаи недействительных сделок.

1. Передача объекта госсобственности в качестве взноса в основной капитал вновь создаваемого предприятия, организации, в ведении которых это имущество находилось. Так, например, в 1998 г. слушалось дело, когда орган КПРФ передал в качестве пая в уставный капитал коммерческому

предприятию помещение, которое являлось муниципальной собственностью. То есть орган КПРФ распорядился не своим имуществом.

2. Случай, когда предприятия пытались приватизировать помещения, переданные когда-то им муниципалитетом на баланс по праву хозяйственного ведения имуществом, но не в собственность. В этом случае никакие сделки без согласия собственника, т.е. муниципалитета, не допускаются.

3. Случай, когда сознательно занижается стоимость при оценке недвижимости.

4. Случай, когда нарушения осуществляют органы государственной власти, например, при попытке признания имущества предприятия государственным или муниципальным имуществом.

Тема 6. Понятие и содержание правоспособности и дееспособности граждан.

1. Физические лица, находящиеся на территории России, относятся к разным категориям:

а. Российские граждане, что подтверждается документом о гражданстве;

б. Иностранцы граждане с документами гражданства другого государства;

в. Лица без гражданства, не имеющие документов.

В гражданском праве «субъектом права» называют гражданина.

2. Любой гражданин должен обладать качествами (свойствами), определяемыми законом. Эти качества (свойства) составляют «гражданскую правосубъектность». Правосубъектность предусматривает «правоспособность» и «дееспособность».

3. Гражданская «правоспособность» - это устанавливаемая государством за гражданином возможность иметь права и обязанности (ст. 1. ГКРФ).

Правоспособность не зависит от личных качеств гражданина, т.к. она связана только с гражданством.

Приобретая гражданство, человек становится субъектом прав данного государства.

По российскому гражданскому праву основными принципами правоспособности гражданина являются:

- равенство;
- гарантированность.

Гарантированность – это недопустимость произвольного лишения или ограничения правоспособности гражданина.

Но государство может ограничивать права и свободы гражданина, если это необходимо в целях защиты здоровья, нравственности, обороны и т.д.

Правоспособность гражданина возникает в момент рождения и прекращается с момента биологической смерти.

4. Под гражданской дееспособностью понимают способность гражданина своими действиями, т.е. лично, приобретать юридические права и обязанности.

Дееспособность зависит от личных качеств гражданина, его воли, разума.

Дееспособность не появляется с момента рождения (как правоспособность). Она приходит постепенно по мере взросления, умственного и социального развития, образования и др.

В российском законодательстве различают три вида дееспособности:

а. Полная дееспособность. Она наступает при достижении гражданином 18 лет, когда он вправе приобретать своими действиями любые не противоречащие законодательству права, за исключением случаев:

- во-первых, когда гражданин не достиг ещё 18 лет, но уже вступил в брак;

- во-вторых, когда гражданин, достигнув 16 лет, занимается самостоятельной трудовой деятельностью, поэтому его тоже считают полностью дееспособным.

б. Частичная (неполная) дееспособность – это возможность осуществлять не любые, а некоторые права и обязанности. Такую дееспособность могут иметь малолетние граждане с 6 до 14 лет, т.к. они могут покупать книги, продукты, принимать подарки, и несовершеннолетние с 14 до 18 лет, т.к. они могут распоряжаться своим заработком, стипендией и т.д.

в. Ограниченная дееспособность – означает лишение гражданина возможности приобретать права и обязанности. Ограничения могут быть полные и частичные. Они могут распространяться на алкоголиков, наркоманов и т.д.

Полное лишение дееспособности согласно статье 29 ГКРФ может быть осуществлено только по суду на основании заявления от членов семьи, органов опеки, психиатрического лечебного заведения.

Тема 7. Порядок осуществления регистрации гражданина по месту жительства.

Регистрация - это важнейшее право гражданина.

По ГКРФ местом жительства гражданина признаётся место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

Место жительства должно быть зарегистрировано. Без регистрации где-либо гражданин не может совершать сделки с имуществом, недвижимостью.

Регистрация осуществляется органами УВД по набору документов: паспорт, военный билет, заявление, документ, дающий основание на вселение.

Гражданину может быть отказано в регистрации по месту жительства в случаях, предусмотренных законодательством РФ:

- дом (жилое помещение) находится в аварийном состоянии;
- размер жилой площади на одного проживающего меньше нормы жилой площади;
- если ордер на вселение в жилое помещение, а также любая сделка, связанная с установлением данного права, признаны недействительными.

О регистрации или отказе в регистрации регистрирующий орган должен известить гражданина письменно. Но решение этого органа можно обжаловать.

Тема 8. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

1. Такая регистрация регулируется ФЗ № 122-98 от 31.01.98 г. «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним».

Такая регистрация, как функция, даёт возможность законно регистрировать сделки с недвижимостью и права на неё.

2. Основные цели регистрации:

- осуществление интересов граждан (юридических лиц), т.к. именно они хотят продать, купить, подарить, сдать в аренду, снять недвижимость и т.д.

- регистрация – гарантия сделки, т.к. она является доказательством зарегистрированного права, т.е. определяет легальность и достоверность сделки.

3. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, обретения, перехода или прекращения прав на недвижимость в соответствии с ГК РФ.

Регистрация оспаривается только в суде.

4. Государственной регистрации подлежат следующие права:

а. Право собственности: собственник имеет право владения, пользования, распоряжения своим имуществом;

б. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

в. Сервитут;

г. Право хозяйственного владения имуществом. Это право хозяйственного владения приобретает государственное или муниципальное предприятие в отношении государственного или муниципального имущества.

д. Право оперативного управления. Это право, приобретаемое казённым государственным предприятием. За собственником (государством) сохраняется право изъять неиспользованное имущество у предприятия.

Тема 9. Права на недвижимость, не подлежащие государственной регистрации.

Через риэлтора проходит большое количество документов, Весь объём документации можно разделить на две большие группы в зависимости от этапа возникновения документов.

Первым этапом документооборота, осуществляемого риэлторами, можно назвать составление необходимых договоров, соглашений, а также оформление документов по всем необходимым сделкам (приложения 1, 2 и др.).

Второй этап документооборота – осуществление государственной регистрации соответствующей сделки в органах юстиции РФ по регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом.

Квалифицированный риэлтор должен сопровождать сделку с недвижимостью до момента непосредственного получения клиентом всех необходимых документов из Регистрационной палаты, которые свидетельствуют о государственной регистрации недвижимого имущества.

Если право на недвижимость возникло до 31 января 1998 года, т.е. период, когда землю колхозов перераспределяли, в частности, между колхозниками, то эти права признаются действительными на праве бессрочного пользования. И государственная регистрация может производиться только по желанию обладателей (собственников).

Но если, к примеру, нужно продать дачу или садовый участок, которые у Вас были давно, то все права необходимо регистрировать, а потом уже продавать. Причем покупатель потом тоже должен зарегистрировать эту дачу (садовый участок) на себя, т.е. имеет место двойная регистрация.

Регистрация – это процедура, когда вносят запись регистрации в единый государственный реестр прав (ЕГРП) недвижимого имущества (по месту нахождения имущества).

Если недвижимость получена после 31.01.1998г., то регистрация обязательна, т.к. право сразу оговаривалось.

Тема 10. Сбор и предоставление в регистрационный орган правоустанавливающих документов.

К правоустанавливающим документам, необходимым для представления к регистрации, относят:

1. Государственные акты или свидетельства на недвижимость;
2. Договоры или другие сделки;
3. Акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений;
4. Свидетельство о праве на наследование;
5. Вступившие в силу судебные решения;
6. Акты передачи прав на имущество;
7. Планы земельного участка, недвижимости с кадастровым номером и др.

Все документы подаются в двух экземплярах. Недостающие документы владелец недвижимости получает в Земельном комитете, в Бюро

технической инвентаризации (БТИ), если на участке имеются строения. Эти органы должны предоставить необходимые запрашиваемые документы в течение 10 дней.

По поступлении всего пакета документов регистрационный орган проводит правовую экспертизу законности сделок. Затем осуществляет внесение записей в ЕГРП на недвижимое имущество.

Если регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость произведена, то собственнику выдаётся свидетельство о государственной регистрации прав.

Регистрационный орган проводит регистрацию договоров или сделок и др. Регистрация проводится в течение 30 дней со дня подачи заявления, хотя за дополнительную плату эти процедуры могут быть выполнены и раньше.

Тема 11. Приостановление и отказ в государственной регистрации права на недвижимое имущество.

1. Если у регистратора возникают сомнения в наличии оснований для регистрации, он обязан немедленно в письменной форме известить заявителя об этом и принять в течение месяца необходимые меры по получению дополнительных сведений. Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц (не считая месяца на получение дополнительных сведений).

Если в течение вышеуказанных сроков причины, вызвавшие приостановку регистрации, не будут устранены, заявителю отказывают в государственной регистрации, о чём делают соответствующую запись в книге учёта документов.

2. Процедура регистрации может быть приостановлена и по желанию правообладателя по его письменному заявлению (или его доверенного лица), но не более чем на три месяца.

3. Регистрация может быть приостановлена также на основании определения или решения суда.

4. Случаи отказов в государственной регистрации:

а. Если право на объект не подлежит регистрации;

б. Если с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо;

в. Если документы оформлены неправильно (по форме и по содержанию);

г. Если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимости;

д. Если заявитель на недвижимость не указан в правоустанавливающем документе, а следовательно не имеет права на эту недвижимость;

е. Если предметом сделок является объект, по которому не закончены процедуры по учёту недвижимости.

При отказе в регистрации заявителю сообщается об этом в пятидневный срок после окончания срока, отведенного для рассмотрения заявления.

Сотрудники регистрирующих органов могут совершать «технические ошибки», которые после обнаружения должны быть исправлены в течение трёх дней.

Тема 12. Риск-менеджмент: передача рисков, взаимодействие риэлторских компаний со страховыми организациями.

В процессе риэлторской деятельности могут возникать ситуации, когда риэлторская компания не в состоянии выполнить свои обязательства.

Рассмотрим эти наиболее явные случаи:

1. Стихийные бедствия, например, купленный за деньги клиента дом значительно разрушен ураганом или бурей (снесена крыша и т.д.);

2. Несчастные случаи, например, когда упавшее дерево значительно разрушает дом или другое строение, или, например, когда из-за взрыва газа страдает квартира. Эти объекты недвижимости уже не отвечают требованиям клиента;

3. Военные действия, в результате которых разрушается дом, предназначенный для клиента;

4. Мошенничество участников сделки;

5. Недостаток информации может привести к ошибкам в сделках

6. Изменение экономической ситуации, например, инфляция, изменения конъюнктуры рынка;

Часть из этих рисков можно отнести к форсмажорным, которые заранее предвидеть трудно. Раньше в договорах риэлторских фирм форсмажорные обстоятельства освобождали от выполнения обязательств. Но в условиях конкуренции, причём жёсткой, действует понятие управления рисками, чтобы свести их к вероятной степени (вернее, расчётной). К мероприятиям этой системы управления рисками можно отнести:

1. Идентификация риска. На этом этапе определяют те события, которые могут угрожать имуществу (недвижимости) и нанести ему материальный ущерб.

2. Оценка риска. На основании опыта, расчётов, опроса, консультации с компетентными специалистами определяют вероятность наступления неблагоприятных событий.

3. Предотвращение риска. Планирование собственных мероприятий;

4. Минимизация риска путём дополнительных финансовых затрат по предотвращению риска, например, приобретение оборудования (противопожарного и т.д.);

5. Переуступка риска путём страхования.

Особо следует отметить такую меру как страхование. Страхование риэлторской деятельности любой риэлторской компании в современных условиях надо проводить непременно. Это делается уже для того, чтобы

компания могла получить соответствующую лицензию (например, постановление правительства Москвы № 799, 1997г.)

Размер суммы, передаваемой риэлторами страховой компании в качестве оплаты страхования, зависит от:

- 1) времени работы на рынке;
- 2) опыта работы;
- 3) имущественного состояния фирмы;
- 4) эффективности деятельности фирмы.

Страховщики возмещают только неумышленный ущерб.

Договор страхования, заключённый между риэлтором и страховщиком, заключается в пользу клиента.

Страховая компания, выплатив убытки клиенту, вправе потребовать эту сумму с риэлторской фирмы, т.к. она ответственна перед клиентами.

Однако возможны случаи, когда риэлтор использовал недостоверный сведения, полученный от органов государственной власти. В этом случае страховщик не может возмещать выплаченную клиенту сумму за счёт риэлтора. Он может предъявить претензии к этим государственным органам.

Тема 13. Взаимоотношения риэлторской фирмы с банковскими институтами.

Когда риэлторская фирма становится юридическим лицом, она обязана открыть расчётный счёт (счета) в банке (банках). Это необходимо для безналичных расчётов с клиентами, оплаты различных услуг, зачисления дохода и т.д.

Для открытия счёта в банке необходимо предоставить следующие документы:

- Заявление на открытие счёта;

- Карточка по установленной форме общероссийского классификатора управленческой документации (ОКУД) с образцами подписей двух первых лиц организации: руководителя и главного бухгалтера;
- Копия устава, заверенная нотариусом (либо иной документ, подтверждающий законность образования юридического лица);
- Копия свидетельства о регистрации юридического лица, заверенная нотариусом;
- Документ из налогового органа с идентификационным налоговым номером (ИНН);
- Документ из Пенсионного фонда РФ (о постановке на учёт);
- Документ из территориального Фонда обязательного медицинского страхования.

Между риэлторской фирмой и банком заключается договор, в котором оговариваются все условия взаимодействия. Как правило, банк использует типовые формы договора банковского счёта, разработанные юридическим отделом банка. Но условия (позиции) таких форм можно изменить в интересах клиента банка.

В повседневной работе риэлторская фирма сталкивается со многими функциями, выполняемыми банком. Поэтому имеет смысл эти функции банка рассмотреть более подробно.

Итак, функции банка:

1. Расчётная. Банк осуществляет расчёты между клиентами или, можно сказать, клиенты осуществляют расчёты между собой через банк;
2. Депозитная. Привлечение средств по вкладам (на депозит). Банк привлекает свободные средства физических лиц во вклады, оформляя сберегательные сертификаты, а свободные средства юридических лиц (возможно и риэлторской фирмы) во вклады, оформляя депозитный сертификат. Полученные средства банк может использовать для выдачи кредитов, инвестировать в ценные бумаги, покупать валюту, приобретать имущество, вносить паи (взносы) в уставный капитал создаваемых

предприятий, использовать на выдачу зарплаты своим работникам и т.д. Привлечение денег во вклады юридических и физических лиц – это пассивные операции банка, а размещение полученных средств в указанных выше направлениях – это активные операции банка.

Естественно, деньги, взятые банком в долг (по вкладам), должны быть возвращены клиентам в договорённый срок с выплатой процентов.

3. Трастовая. Трастовый договор – это договор доверительного управления имуществом (недвижимостью). Английское слово «trust» означает доверие.

Трастовая функция банков приобретает в настоящее время всё большую популярность, так как банки активно работают на рынке недвижимости.

По трастовому договору собственник имущества (недвижимости) передаёт своему доверенному лицу (доверительному управляющему) на определённый срок имущество в доверительное управление. В свою очередь доверительный управляющий обязуется управлять имуществом в интересах учредителя управления (собственника) или указанного им лица (выгодоприобретателя). Основные нормы права по доверительному управлению изложены в гл. 53 ГК РФ.

При доверительном управлении недвижимыми вкладами банки наделяются правом сдачи их в аренду. Например, если недвижимостью является месторождение полезных ископаемых, то банк получает право на финансирование разработок, возделывание участка с последующей застройкой и сдачей её в аренду.

Почти все услуги банка платные, в том числе и по трастовому договору. Поэтому как только заканчиваются сроки действия трастового договора, банк может в качестве оплаты получить часть имущества, долю прибыли, денежные средства.

Сделки по доверительному управлению оформляются документами, на которых делается пометка «доверительное управление».

4. Кредитная. Банк – это кредитная организация, поэтому кредитная функция является одной из основных. Это наиболее активная функция банков.

Если суммы кредита большие, то они выдаются банком под залог имущества.

Кредитные отношения между должником (дебитором) и коммерческим банком (кредитором) определяются обеспеченностью дебитора.

Обеспечением (если это большой кредит) может являться имущество должника. В этом случае имущество, заложенное дебитором для получения кредита, обязательно должно быть его собственностью.

Кредитор в этом случае является залогодержателем, а лицо, которому принадлежит имущество – залогодателем.

Если имущество (недвижимость) дорогое, то это даёт право дебитору получать под него кредит несколько раз; это весьма привлекательно.

Для банка это тоже представляет большой интерес, т.к. при неблагоприятных условиях банк будет иметь преимущественное право получить удовлетворение от заложенного имущества по сравнению с другими кредиторами.

Например, физическое лицо берёт ссуду в банке А без обеспечения, а в банке Б с обеспечением. Тогда банк Б имеет преимущественное право на удовлетворение перед банком А.

Договор о залоге оформляется в письменном виде, где указывают предмет залога, ценовой размер, срок исполнения, у кого находится заложенное имущество (у залогодержателя или залогодателя); если в письменной форме последнее не указано, то заложенное имущество остаётся у собственника.

Залогом может быть не только имущество, но и имущественные права, даже если эти права собственник приобретёт в будущем (например, по праву наследования какого-либо дома).

Надо отметить, что залогодатель обязан сообщить каждому последующему залогодержателю обо всех своих существующих залогах.

Бывает так, что заложенное имущество повреждается или утрачивается (например, сгорел дом, разбился автомобиль и т.д.). В этом случае имущество не может в достаточной мере или полностью обеспечить денежные обязательства должника.

Во избежание этого возможно страхование заложенного имущества в размере стоимости.

Залогодатель может с согласия залогодержателя заменить заложенное имущество на другое, равнозначное по цене или более дорогое.

Залог прекращает своё действие по следующим основаниям:

- прекращение залогового обязательства;
- своевременное исполнение обязательства должником;
- досрочное исполнение обязательства должником (в этом случае банк имеет упущенную выгоду и неохотно идёт на прекращение залога);

А вот залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательств должником в следующих случаях:

- когда предмет залога утрачен;
- когда залогодатель нарушит обязательства последующим залогом;
- когда залог не застрахован, а это было условием договора;
- когда должник препятствует проверке имущества;
- когда должник продал залог, нарушив тем самым условия договора.

Залогодержатель (кредитор – банк) вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу. В этом случае передача осуществляется путём заключения сделки уступки требования по договору о залоге.

При уступке требования первый кредитор должен в письменной форме сообщить должнику о такой уступке. В противном случае должник вправе исполнять свои обязательства первому кредитору на законных основаниях. Новый кредитор должен получить соответствующие документы: договор,

документы о погашенной части долга, о состоянии залога и др. Это касается не только имущества, но и прав на него.

5. Агентская. Это посредническая функция.

Что касается недвижимости, то эта функция банка заключается в посредничестве при расчётах между продавцом недвижимости и покупателем.

Данная операция заключается в следующем:

- покупатель депонирует денежные средства;
- продавец оформляет документы купли - продажи;
- банк, как посредник, предоставляет эти документы покупателю;
- покупатель, если документы его устраивают, акцептует их (даёт согласие на оплату);
- банк выплачивает депонированную сумму продавцу и отдаёт документы покупателю.

Услуги банка как посредника могут не ограничиваться передачей денег. Банк может предоставить услугу по экспертизе документов для акцепта покупателя.

6. Гарантийная. В этом случае банк может выступить гарантом своего клиента по его обязательствам. Для риэлторов это может представлять интерес, когда банк по просьбе риэлтора (принципала) в письменной форме даёт обязательство в случае необходимости уплатить кредитору (бенефицианту) какого-либо лица по его письменному требованию деньги на основании документа гарантийного обязательства банка. За это банк при всех условиях получает вознаграждение. Так оформляется банковская гарантийная сделка.

7. Инвестиционная. Эта функция заключается в покупке банком ценных бумаг предприятий.

8. Кассовая. Эта функция заключается в конвертации денег из безналичной формы в наличную (например, для выдачи предприятиям денег на зарплату, хозяйственные нужды и т.д.).

9. Валютообменная. Это операции с иностранной валютой.

10. Консультационная. Банк может оказывать платные и бесплатные консультации своим клиентам.

11. Депозитарная. Функция заключается в предоставлении банком своим клиентам банковских сейфовых ячеек.

Тема 14. Приватизация объектов недвижимости. Необходимые документы и требования к их оформлению.

Приватизация – это рыночный процесс перехода имущества из государственной или муниципальной собственности в частную или коллективную.

Мировая практика определяет приватизацию на возмездной основе, т.е. на основе продажи государством (муниципалитетом) своей собственности юридическому или физическому лицу.

Существует три сферы приватизации:

1. Приватизация предприятий или другого государственного имущества;
2. Приватизация государственного или муниципального жилищного фонда;
3. Приватизация земли.

При проведении операций по приватизации предприятий и другой коммерческой недвижимости действует федеральный закон ФЗ «О государственной программе приватизации государственного имущества в РФ» (ФЗ от 27.02.2003г. «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Установлен следующий порядок: Каждый год до 1 апреля Правительство РФ предоставляет Федеральному собранию отчёт о реализации программы приватизации за прошлый год.

Итак, приватизация – это возмездное отчуждение имущества, находящегося в федеральной или муниципальной собственности, в пользу юридических или физических лиц.

Но следует отметить, что в период 90-х годов прошлого века этот принцип был серьёзно искажён. Приватизация проводилась с безобразными нарушениями, когда имущество, заводы, фабрики, банки отдавались практически бесплатно своим приближённым к власти людям.

В настоящее время не всякое имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, можно приватизировать.

Так:

1. Нельзя приватизировать недвижимость, приватизация которой запрещена (например, Кремль, Новодевичий монастырь и др.);
2. Нельзя приватизировать имущество, которое ни при каких условиях не подлежит приватизации иностранными гражданами;
3. Некоторое имущество можно приватизировать только по решению Правительства РФ.

Ограничения на приватизацию сохраняют силу при всех других сделках. Например, если иностранному гражданину или юридическому лицу (нерезидентам) нельзя приватизировать какой-либо объект недвижимости, то они не смогут купить его и после приватизации другими лицами – резидентами.

Процесс приватизации начинается с «инициативы в проведении приватизации» какого-либо объекта со стороны физического или юридического лица, или государственного органа.

В принципе, инициативы в проведении приватизации могут исходить от:

- Правительства РФ;
- Федерального органа по управлению государственным имуществом;
- органов местного самоуправления;
- физических и юридических лиц.

Общий порядок процедуры следующий:

1. Заявитель подаёт заявку на приватизацию по стандартной форме Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (Росимущество).

2. Юридические лица предоставляют балансовые отчёты за последние три года деятельности, справки из налогового органа, учредительные документы и др.

3. Физические лица предоставляют справку налогового инспектора и др. требуемые документы.

Решение об удовлетворении заявки или отказе в приватизации может принимать Правительство РФ либо оно может быть принято на уровне субъекта власти. Затем решение передают органу по управлению имуществом в течение трёх месяцев со дня регистрации заявки (рис. 1).



Рис. 1.

Если решение о приватизации положительное, создаётся комиссия по приватизации, в которую входят представители Росимущества (органа по управлению государственным имуществом), органов местной власти, оценщики, финансисты и др.

Комиссия по приватизации определяет план приватизации:

- способ продажи объекта;
- условия продажи;
- начальную цену продажи объекта.

Комиссия по приватизации должна учесть отраслевые особенности объекта приватизации, его социально-экономическое значение для конкретной территории, рыночную стоимость объекта.

Продажу государственного и муниципального имущества осуществляют специализированные учреждения и юридические лица, уполномоченные властями.

Тема 15. Способы приватизации государственной и муниципальной недвижимости.

Рассмотрим различные способы приватизации.

1. Продажа объекта недвижимости на аукционе.

При продаже государственного или муниципального имущества на аукционе не нужно выполнять какие-либо особые требования и соблюдать социальные и инвестиционные условия.

Объекты представляются на аукцион в виде «лотов» акций и достаются тому, кто предложит большую цену.

Кроме обыкновенного аукциона, на котором продаётся весь объект, возможна продажа через специализированный аукцион, где реализуются не все 100% акций, а 50%, 25%, 10% и менее.

2. Продажа объекта приватизации на коммерческом конкурсе.

В этом случае право на приобретение достаётся тому, кто предложит наибольшую цену за объект.

Если объектом приватизации являются акции ОАО, то при проведении продажи на коммерческом конкурсе для будущего победителя обязательно выполнение социальных и инвестиционных условий.

К социальным условиям относятся:

- сохранение определённого числа рабочих мест или даже создание новых;
- сохранение системы оплаты труда;
- ограничения на изменение профиля деятельности объекта приватизации.

К инвестиционным условиям относятся:

- обязательство приобретения оборудования;
- обязательство реконструкции объекта;
- приоритет использования российского сырья перед иностранным (такого же качества);
- обязательство погашения задолженности объекта (предприятия) перед бюджетами разного уровня.

В случае невыполнения эти поставленных условий (социальных и инвестиционных) объект приватизации, приобретённый победителем на коммерческом конкурсе, подлежит безвозмездному отчуждению в государственную или муниципальную собственность. При этом предъявляется иск о расторжении сделки приватизации государственного или муниципального имущества.

3. Выкуп государственного или муниципального имущества, сданного и находящегося в аренде.

Приватизация такого имущества может осуществляться в соответствии с договором аренды, в котором предусмотрено право выкупа, но только если такой договор был заключён до вступления в силу Закона РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества в РФ» от 27.02.2003г.

4. Отчуждение находящихся в государственной собственности акций ОАО владельцем ценных бумаг.

Этот случай возникает тогда, когда наступает срок платежа государством по выпущенным ранее государственным долговым ценным

бумагам – облигациям. В этом случае владельцам таких ценных бумаг (государственных облигаций) предлагается два пути:

- получить номинал по каждой облигации с начисленными процентами, т.е. деньгами;
- обменять облигации на акции какого-либо ОАО, находящиеся в государственной собственности.

5. Преобразование государственной или муниципальной собственности, а именно унитарного предприятия, в ОАО с сохранением 100% акций в государственной или муниципальной собственности. То есть реализуется схема превращения унитарного предприятия в ОАО.

6. Продажа акций государственного предприятия его работникам. Можно считать, что это следующий этап приватизации ОАО со 100% акций, принадлежащих государству.

Тема 16. Оформление сделок приватизации государственного и муниципального имущества.

Сделки по приватизации государственной и муниципальной недвижимости оформляются в виде договора купли – продажи.

В договор включаются следующие обязательные условия:

- сведения о продаже – покупке;
- сведения об объекте продажи: его наименование, характеристика, местонахождение;
- стоимость объекта;
- условия пользования земельным участком, на котором находится объект (аренда, собственность и др.);
- количество акций всех видов, если объект - ОАО; тип акций, их стоимость;
- порядок продажи имущества в собственность;

- обязательства покупателя: социальные и инвестиционные условия; способ обеспечения этих условий.

Бывают случаи, когда сделка по купле – продаже признаётся недействительной.

Рассмотрим некоторые из них:

- использование незаконных средств платежа;
- покупатель не имеет права на приватизацию;
- наличие сговора между покупателем и продавцом;
- незаконное предоставление покупателю льгот или преимуществ по сравнению с другими покупателями и др.

Тема 17. Приватизация жилищного фонда в России.

Приватизация жилых домов, жилых помещений, квартир регламентируется Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Согласно этому закону приватизироваться могут жилые помещения, находящиеся в государственной, муниципальной и ведомственной собственности.

Права собственности на жилые помещения могут возникать в трёх случаях:

- 1) в результате их покупки или заключения иной сделки (например, по договору мены);
- 2) в результате строительства;
- 3) в результате приватизации.

Но могут быть ограничения на свободную приватизацию жилого фонда.

К объектам, которые приватизируются с ограничениями, относятся недвижимые объекты исторического и культурного наследия, отнесённые к памятникам истории и культуры. Такие объекты приватизируются только с

обязательным условием их содержания в последующем новыми собственниками в надлежащем порядке в соответствии с требованиями охранного обязательства.

Решение о приватизации таких объектов принимается органами исполнительной власти субъектов РФ по согласованию с органами по управлению имуществом и Министерством культуры РФ.

К объектам, приватизация которых запрещена, относятся:

- квартиры и комнаты в домах, подлежащих сносу или реконструкции;
- служебные помещения;
- помещения в общежитиях;
- жилые помещения в закрытых военных городках, ненационализированных домах;
- помещения, не отвечающие экологическим и санитарным нормам и требованиям.

Приватизация жилого фонда осуществляется путём безвозмездного отчуждения квартиры, комнаты, иного жилья в собственность гражданина (граждан). Причём бесплатная передача возможна только один раз.

Для приватизации необходимо согласие всех членов семьи, в том числе несовершеннолетних, а если несовершеннолетние члены семьи не участвуют в приватизации, то требуется ещё согласие органов опеки и попечительства.

При приватизации заключается договор о передаче жилого помещения в собственность граждан. При этом члены семьи, участвующие в приватизации, приобретают право долевой собственности на приватизированное жильё.

Такое правило не распространяется на имущество супругов, т.к. у них возникает право совместной собственности.

Новые собственники приватизированного жилья могут бесхозяйственно с ним обращаться.

Под этим подразумевается:

- затопление квартиры, нанесение ущерба соседям;

- несанкционированная перепланировка, слом стен, коммуникаций и т.д.;

- уничтожение памятников архитектуры, находящихся в жилом помещении (лепнина, изразцы, камин и т.д.).

В этом случае может быть поставлен вопрос о деприватизации недвижимости по суду.

При приватизации жилого помещения нужно представить в местный орган по приватизации жилищного фонда следующие документы:

- заявление граждан, участвующих в приватизации, и нотариально заверенная доверенность всех совершеннолетних и детей от 15 до 18 лет;

- справка о прописке (по форме);

- характеристика жилой площади (по форме);

- документы, удостоверяющие личность, и др.

При приватизации служебного жилья необходимо предоставить справки, подтверждающие проживание в данном помещении в течение не менее 10 лет и не менее 10 лет работы на должностях, при замещении которых предусмотрено предоставление служебного жилья.

Тема 18. Приобретение квартир по договору купли – продажи.

Самой распространённой сделкой, оформлением которой занимается риэлтор, является купля – продажа квартир, поэтому рассмотрим этот вопрос подробнее.

Для этой сделки необходимы следующие документы:

1. Документ, устанавливающий право собственности на квартиру;

2. Справка из БТИ (Бюро технической инвентаризации) о совершении всех сделок с квартирой, о стоимости квартиры;

3. Копия лицевого счёта;

4. Согласие супруга, в период брака с которым приобретена квартира;

5. Согласие на отчуждение квартиры всех членов семьи собственника, имеющих право проживания в отчуждаемой квартире;

6. Решение администрации района о согласии, если в квартире прописаны несовершеннолетние члены семьи собственника и др.

7. Охранное свидетельство, если квартира находится в доме – памятнике архитектуры;

8. Документы, удостоверяющие личность сторон и др.

Договор купли – продажи квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента этой регистрации.

Право собственности у покупателя квартиры возникает с момента регистрации права. Договор продажи и перехода права собственности считается зарегистрированным со дня внесения записей в Единый государственный реестр прав.

Договор продажи заключается в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами.

В договоре указывается предмет договора, цена квартиры и др.

За свои услуги риэлтор берёт комиссию.

Собрать все документы – справки, выписки из БТИ, копии, платёжки, свидетельства (порядка 20 наименований), необходимые для осуществления сделки с квартирой, должен риэлтор. И никак иначе.

Риэлтор также должен сопровождать клиента в банк на выемку – приёмку денег, к нотариусу и в регистрационную палату. И всё это за свои комиссионные, без всякой дополнительной платы.

Понятно, что и все переговоры с чиновниками должен тоже вести риэлтор.

Задача клиента – ставить в нужный момент подпись, а в остальном – спокойное присутствие.

Работа риэлтора может быть оплачена либо фиксированной, заранее оговорённой суммой, либо она может оплачиваться как некоторый процент от стоимости сделки.

Обычно стоимость риэлторских услуг по купле – продаже квартиры колеблется от 5 до 7% её стоимости.

Тема 19. Государственная регистрация прав собственности на земельные участки.

Право собственности на земельные участки подлежит регистрации в соответствии с ФЗ № 122 от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Такое право является единственным доказательством существования зарегистрированного права на землю.

Для этого покупатель земельного участка после подписания договора купли – продажи должен самостоятельно (или с продавцом) обратиться в территориальный орган Федеральной регистрационной службы по месту нахождения земельного участка с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный участок.

К заявлению покупателя должны быть приложены документы:

1. Копия решения о приватизации земельного участка в двух экземплярах; два экземпляра договора купли – продажи земельного участка;
2. Кадастровая карта земельного участка;
3. Документ, подтверждающий факт внесения сведений о покупателе в Единый государственный реестр юридических лиц;
4. Учредительные документы продавца;
5. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор купли – продажи земельного участка от имени покупателя;
6. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор купли – продажи земельного участка от имени продавца;
7. Документы, удостоверяющие личность продавца и покупателя;
8. Документы об уплате государственной пошлины.

Сотрудники Федеральной регистрационной службы проводят правовую экспертизу на предмет законности сделки купли – продажи земельного участка и предоставленных документов и выносят одно из следующих решений:

1. О государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок;
2. О приостановлении регистрации права собственности покупателя на земельный участок;
3. Об отказе в регистрации права собственности покупателя на земельный участок.

Вся процедура регистрации права собственности покупателя на земельный участок занимает не более одного месяца со дня подачи заявления и необходимых документов.

В случае, когда имеет место приостановление государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок, покупателя уведомляют об этом с обоснованием принятия такого решения в письменной форме.

Приостановить государственную регистрацию могут когда у государственного регистратора есть сомнения в обосновании права на государственную регистрацию, либо в подлинности предоставленных покупателем документов или сведений, указанных в этих документах.

Чтобы государственная регистрация права была завершена успешно, покупателю необходимо в течение одного месяца дополнительно предоставить необходимые доказательства подлинности или достоверности сведений в представленных им документах.

Если в течение одного месяца причины, препятствующие государственной регистрации, не будут устранены, то покупателю может быть отказано в государственной регистрации права собственности.

Однако следует отметить, что отказ в государственной регистрации предусмотрен ФЗ №122 в строго определённых случаях.

Сообщение о причине отказа направляется покупателю не позднее 5 дней после истечения срока, принятого для рассмотрения заявления о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

В случае несогласия с причиной отказа покупатель может обратиться с заявлением об обосновании отказа в арбитражный суд по месту нахождения территориального органа Федеральной регистрационной службы.

Основные вопросы.

1. В чём заключается, в основном, риэлторская деятельность?
2. Что относят к недвижимости?
3. Кроме посреднической деятельности может ли риэлторская фирма совершать другие сделки и какие?
4. Основные виды деятельности риэлторской фирмы?
5. Может ли риэлторская фирма заниматься оценочной деятельностью?
6. Почему сделки с жильём приносят основную часть дохода риэлтору?
7. Если риэлтор занимается продажей квартиры, то как формируется цена, что учитывается?
8. Кто такой риэлтор?
9. Что должен знать и уметь риэлтор?
10. Основные функции риэлтора при сделке с недвижимостью?
11. Какое образование должен иметь риэлтор?
12. Представляя интересы продавца недвижимости, может ли риэлтор назначать цену, отличную от цены продавца, и если может, то в каких случаях?
13. Кто такой агент по недвижимости?
14. Какими свойствами обладает недвижимость как товар?
15. В чём заключается волеизъявление сторон при заключении сделок с недвижимостью?
16. В чём заключается правомерность сделок с недвижимостью?

17. Какие основные виды правонарушений при сделках с недвижимостью?
18. Что такое правоспособность гражданина?
19. Что такое дееспособность гражданина? Виды дееспособности: полная, частичная, ограниченная?
20. Каким образом гражданин может быть лишён дееспособности?
21. В каких случаях гражданин может быть лишён регистрации по месту жительства?
22. Цели государственной регистрации прав на недвижимость?
23. Случаи отказа в регистрации сделок с недвижимостью?
24. Виды рисков в риэлторской деятельности?
25. Функции банков и как они могут быть использованы в риэлторской деятельности?
26. Сферы приватизации?
27. Какое недвижимое имущество нельзя приватизировать?
28. Способы приватизации?
29. Случаи возникновения права собственности на жилое помещение?
30. Жилые объекты, приватизация которых запрещена?

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая, вторая, третья и четвертая.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями).
3. Жилищный кодекс РФ от 14.11.2002 г. (с изменениями).
4. Батяева А.А., Дубровская И.А. Справочник риэлтора – Я; 000 «Журнал «Горячая линия бухгалтера», 2008 г.
5. Дубровская И.А., Соснаускене О.И. Справочник риэлтора – Юстидниформ, 2006 г.

Приложение №1. Договор на оказание риелторских услуг

Договор на оказание риелторских услуг №

_____ (место заключения договора)

_____ (дата его заключения)

_____ (наименование организации)

(далее – Заказчик) в лице генерального директора _____, действующего на основании устава, и

_____ (наименование риелторской фирмы)

(далее - Исполнитель) в лице директора _____, действующего на основании устава общества, заключили настоящий договор о следующем.

1. Предмет договора.

1.1. Исполнитель обязуется оказать клиенту услуги по продаже квартир, расположенных в доме _____, принадлежащих клиенту на праве собственности, а Заказчик обязуется оплатить оказанные услуги.

1.2. В оказание услуг по купле-продаже квартир входит следующий перечень услуг исполнителя:

- 1) рекламирование предложения квартир клиента для продажи;
- 2) сопровождение покупателей к нотариусу и в других организациях с целью заключения договоров купли - продажи;
- 3) анализ рынка (состояние спроса и предложений на квартиры, анализ и расчет ожидаемой доли организации - заказчика);
- 4) сопровождение покупателей квартир в отделениях регистрационной палаты с целью регистрации сделок купли – продажи;
- 5) составление договора купли – продажи;
- 6) составление других видов гражданско – правовых договоров и документов по взаимному согласию покупателя и клиента – продавца.

2. Права и обязанности сторон. Вознаграждение Исполнителя

1. Все услуги, указанные в п. 1.2. настоящего договора должны быть оказаны клиенту в течение одного года со дня заключения настоящего договора. При этом на исполнение услуг не лежит обязанность обязательно за один год продать абсолютно все указанные квартиры заказчика. Исполнитель должен заключить договор купли – продажи со всеми клиентами, которые к нему обратятся для заключения такого договора на условиях, которые отдельно оговорены сторонами в приложении №1 к настоящему договору.

2. Исполнитель обязуется не разглашать информацию, ставшую ему известной в процессе оказания услуг клиенту. Сами сведения о сумме продажи квартир (или отдельной квартиры), об их покупателях также составляют коммерческую тайну и не подлежат разглашению.

3. За оказанные услуги исполнитель получает вознаграждение в следующих размерах:

- 1) рекламирование предложения квартир клиента для продажи – полное возмещение затрат исполнителя, но не более _____ тыс.рублей;
- 2) сопровождение покупателей к нотариусу и в других организациях с целью заключения договоров купли – продажи – 0,5% от суммы заключаемого договора;

- 3) анализ рынка (состояние спроса и предложений на квартиры, анализ и расчет ожидаемой доли организации - заказчика) - _____ тыс.рублей;
 - 4) сопровождение покупателей квартир в отделениях регистрационной палаты с целью регистрации сделок купли – продажи – 0,5% от стоимости заключаемой сделки;
 - 5) составление договора купли – продажи - _____ рублей;
 - 6) составление других видов гражданско – правовых договоров и документов по взаимному согласию покупателя и клиента – продавца - _____ рублей за один документ;
 - 7) сами посреднические услуги составляют 5% от стоимости проданной квартиры и рассчитываются при заключении и исполнении покупателем каждого договора купли – продажи.
4. Порядок оплаты услуг, оказываемых исполнителем, устанавливается следующий:
- 1) за услуги, указанные в подп. 1-6 п. 3 раздела второго настоящего договора, - все в общей сумме включается в счет, предъявляемый исполнителем клиенту еженедельно;
 - 2) за услуги, указанные в подп. 7 п. 3 раздела второго настоящего договора, - ежемесячно общей суммой по всем сделкам и включаются в счет, предъявляемый исполнителем клиенту не позднее 5 числа каждого календарного месяца следующего за отчетным периодом.
5. Исполнитель продает квартиры клиента посредством заключения договора купли – продажи и перечисления покупной цены за жилое помещение клиента на расчетный счет клиента, указанный в настоящем договоре.

3. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств, но не более одного года со дня заключения.
2. Клиент вправе отказаться в одностороннем порядке от услуг своего исполнителя по настоящему договору только в случае, если исполнитель допустит грубое нарушение условий настоящего договора. Грубое нарушение исполнителем условий настоящего договора может выразиться в том, что исполнитель будет:
 - 1) безосновательно отказываться от заключения договора купли – продажи с покупателями квартир клиента.
 - 2) необоснованно будет затягивать процесс оказания услуг, установленных в пп. 1-6 п. 3 раздела 2 настоящего договора. При этом под несвоевременностью следует понимать затягивания процесса оказания услуг хотя бы на один день без наличия на то уважительных причин. Не может считаться уважительной причина, в виду которой задержка вызвана ненадлежащим исполнением контрагентами своих обязательств перед ним.

4. Ответственность сторон по договору

1. Клиент несет ответственность за несвоевременную оплату или неоплату услуг риелтора. Ответственность наступает за каждый день просрочки платежа по истечении 5 календарных дней со дня получения клиентом счета на оплату от риелтора. При этом клиент не будет считаться допустившим просрочку платежа, если он в течение 2 календарных дней со дня получения счета от исполнителя, направит ему акт сверки платежей и расчетов с приложением к нему о необоснованном преувеличении риелтором размера платежей за риелторские услуги.

Клиент несет ответственность в размере 0,1% за каждый день просрочки платежа от суммы платежа, который не оплатил клиент своевременно.

2. Исполнитель несет ответственность перед клиентом за все случаи, когда исполнитель допустил ошибки и ненадлежащим образом отследил перечисление покупной цены покупателем квартиры на расчетный счет клиента, указанный в настоящем договоре. Исполнитель в данном случае несет ответственность в виде 0,1% о покупной стоимости такого жилого помещения за каждый день просрочки платежа.

Исполнитель освобождается от ответственности в случае, если покупатель, уплативший задаток в залог будущего заключения договора купли – продажи, потом откажется от исполнения обязательств по заключенному договору купли – продажи.

3. Исполнитель имеет право на безакцептное списание денежных средств с любого расчетного счета клиента в любом кредитном учреждении (организации) страны всех форм собственности в случае, когда клиент отказывается (не совершает действий) по оплате услуг исполнителя в предусмотренный настоящим договором срок. Исполнитель не может воспользоваться правом на безакцептное списание денежных средств с расчетного счета клиента, предусмотренное п. 3 раздела 4 настоящего договора, в случае, если по такому платежу между сторонами настоящего договора возникли разногласия, которые урегулируются ими в досудебном или в судебном порядке.

4. Все споры, которые могут возникнуть у сторон по настоящему договору будут регулироваться ими в досудебном порядке путем составления протоколов разногласий и согласований, направления друг другу актов сверки расчетов и т.д. В случае не достижения согласия между сторонами или уклонение одной из сторон от урегулирования спора, другая сторона может передать его на рассмотрение в суд или в арбитражный суд согласно действующему гражданско – процессуальному и арбитражно – процессуальному законодательству РФ.

Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Приложение №2. Образцы актов на выполненные работы

Акт
о выполненных работах (оказанных услугах)
по договору _____
(указывается договор)

_____ «___» _____ 2004 г.

_____, именуем ___ в дальнейшем
(наименование организации)
«Заказчик», в лице _____,
(уполномоченное должностное лицо организации)
Действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем ___ в дальнейшем
«Исполнитель»
(наименование организации)
(Подрядчик), действующего на основании Устава, с одной стороны, составили
настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с заключенным сторонами договором

(указывается наименование договора)
№ _____ от «___» _____ г. Исполнителем выполнен комплекс работ (оказаны
услуги), включающий:

(приводится описание выполненных работ, оказанных услуг)

2. Вышеуказанные работы (услуги) согласно договору должны были быть выполнены к
«___» _____

Фактически выполнены – «___» _____ г.

3. Возможны варианты:

3.1. При приеме на работу установлено, что работы выполнены в полном объеме и в срок (с нарушением условия „, о сроке выполнения работ).

3.2. Услуги оказаны полностью. Стороны по договору претензий друг к другу не имеют.

4. В соответствии с заключенным договором Исполнитель осуществлял

(производится перечень осуществляемых работ, услуг, отчет Исполнителя)

5. По результатам выполненных работ (оказанных услуг) _____

(приводится описание результатов работ)

6. Стоимость выполненных работ (оказанных услуг) согласно заключенному договору составляет _____

_____ руб., кроме того НДС (ставка – 18%, 10%) -
_____ руб., всего - _____ руб.

7. Зачтен ранее выданный аванс в сумме _____ руб.

Всего к окончательной оплате - _____ руб.

Подписи:

От заказчика:

От Исполнителя:

(наименование должности)

(наименование должности)

(подпись, расшифровка подписи)

(подпись, расшифровка подписи)

«___» _____ г.

«___» _____ г.

М.П.

М.П.

Если рассматривать частный акт на оказание услуг, которые по своей сути не имеют материально – вещественного результата, то он может быть следующим:

**Акт
приемки – сдачи работ
по договору на оказание риелторских услуг
№ ___ от _____ г.**

г. _____

«___» _____ 2004 г.

_____, именуем ___ в дальнейшем
(наименование организации)

«Заказчик», в лице _____,

(уполномоченное должностное лицо организации)

Действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем ___ в дальнейшем

«Исполнитель»

(наименование организации)

(Подрядчик), действующего на основании Устава, с одной стороны, составили настоящий акт о том, что Исполнитель сдал, а Заказчик принял работу, выполненную Исполнителем за период с «___» _____ 200__ г. по «___» _____ 200__ г. в соответствии с договором № ___ от «___» _____ 200__ г. на оказание консультационных (юридических) услуг.

В соответствии с данным договором за указанный период Исполнитель оказывал риелторские услуги Заказчику согласно договора от _____ № _____.

Работа, проделанная исполнителем, по выполнению договора № ___ от «___» _____ 200__ г. отвечает требованиям, предъявляемым договором, выполнена в оговоренные сроки и надлежащим образом.

Претензий со стороны Заказчика к Исполнителю не имеются.

Согласно договору стоимость оказанных услуг составляет _____ руб., НДС 18% - _____ руб., всего - _____ руб.

По настоящему акту причитается к получению Исполнителем сумма в размере _____ рублей.

Подписи:

От заказчика:

От Исполнителя:

(наименование должности)

(наименование должности)

(подпись, расшифровка подписи)

(подпись, расшифровка подписи)

«___» _____ г.

«___» _____ г.

М.П.

М.П.

Приложение №3. Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения.

Утверждена
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 апреля 2005 г. №266

**Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке
жилого помещения.**

В _____

(наименование органа местного самоуправления
муниципального образования)

Заявление
о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

от _____

(указывается наниматель, либо арендатор, либо собственник жилого

помещения, либо собственники жилого помещения, находящегося в общей

собственности двух и более лиц, в случае, если ни один из собственников

либо иных лиц не уполномочен в установленном порядке представлять их

интересы)

Примечание. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению.

Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес местонахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения жилого помещения: _____ - _____

(указывается полный адрес:

_____ субъект Российской Федерации, муниципальное образование, поселение,

_____ улица, дом, корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж)

_____ Собственник (и) жилого помещения:

_____ Прошу разрешить _____
(переустройство, перепланировку, переустройство и
_____ жилого помещения, занимаемого на перепланировку – нужное указать)
основании _____
(права собственности, договора найма, договора аренды – нужное
_____ указать)

_____ согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства и (или)
перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с «_» _____ 200_ г.

По «_» _____ 200_ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____

Часов в _____ дни.

Обязуюсь:

осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией);

обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строительных работ должностных лиц органа местного самоуправления муниципального образования либо уполномоченного им органа для проверки хода работ;

осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма от «_» _____ г. № _____;

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) _____
(указывается вид и реквизиты правоустанавливающего документа на

_____ переустанавливаемое и (или) перепланируемое жилое помещение (с отметкой:
_____ на _____ листах;

_____ подлинник или нотариально заверенная копия)

2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;

3) технический паспорт переустраиваемого и (или) планируемого жилого помещения на _____ листах;

4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения(представляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории и культуры) на _____ листах;

5)документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на ___ листах (при необходимости);

б) иные документы: _____
(доверенности, выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление:

«_» _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи заявителя)

«_» _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи заявителя)

«_» _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи заявителя)

«_» _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи заявителя)

*При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением на основании договора аренды – арендатором, при пользовании жилым помещением на праве собственности – собственником (собственниками).

(следующие позиции заполняются должностным лицом, принявшим заявление)

Документы представлены на приеме «_» _____ 200_ г.
Входящий номер регистрации заявления _____

Выдана расписка в получении документов «_» _____ 200_ г.
№ _____

Расписку получил _____ «_» _____ 200_ г.
(подпись заявителя)

(должность, Ф. И. О.

должностного лица, принявшего заявление)

(подпись)

Приложение №4. Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения.

Утверждена
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 апреля 2005 г. №266

**Форма документа, подтверждающего принятие решения
о согласовании переустройства и (или) перепланировки
жилого помещения.**

(Бланк органа,
осуществляющего
согласование)

**Решение
о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

В связи с обращением _____
(Ф.И.О. физического лица, наименование

юридического лица - заявителя)

о намерении провести переустройство и (или) перепланировку
жилых _____

(ненужное зачеркнуть)

помещений по адресу: _____

занимаемых (принадлежащих)

(ненужное зачеркнуть)

на основании: _____

(вид и реквизиты правоустанавливающего документа на

переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение)

_____, по результатам
рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на _____
(переустройство, перепланировку, переустройство
_____ жилых помещений в соответствии с _____ и перепланировку - нужно указать)
представленным проектом (проектной документацией).

2. Установить:

срок производства ремонтно-строительных работ с " __ " _____

200_ г. по " __ " _____ 200_ г.;

режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____ часов в
_____ дни.

* Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяются в соответствии с заявлением. В случае если орган, осуществляющий согласование, изменяет указанные в заявлении срок и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятия такого решения.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением требований _____

(указываются реквизиты нормативного правового акта субъекта

Российской Федерации или акта органа местного самоуправления,

регламентирующего порядок проведения ремонтно-строительных работ по

переустройству и (или) перепланировке жилых помещений)

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в установленном порядке.

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на _____

(наименование структурного подразделения и (или) Ф.И.О. должностного лица

органа, осуществляющего согласование)

(подпись должностного лица органа, осуществляющего согласование)

М.П.

Получил: " __ " _____ 200_ г. _____ (заполняется в
(подпись заявителя или случае уполномоченного лица заявителей)
получении копии решения лично)

Решение направлено в адрес заявителя(ей) " __ " _____ 200_ г.
(заполняется в случае направления копии решения по почте)

(подпись должностного лица,
направившего решение
в адрес заявителя(ей))

Приложение №5. Форма заявлений о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

**Форма
Уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого)
Помещения в нежилое (жилое) помещение**

Кому _____
(фамилия, имя, отчество –

для граждан;

полное наименование организации -

для юридических лиц)

Куда _____
(почтовый индекс и адрес

заявителя согласно заявлению

о переводе)

Приложение №6. Форма заявлений о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

**Уведомление
о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого)
помещения в нежилое (жилое) помещение**

(полное наименование органа местного самоуправления,

осуществляющего перевод помещения)

рассмотрев представленные в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации документы о переводе помещения общей площадью __ кв.м, находящегося по адресу:

(наименование городского или сельского поселения)

(наименование улицы, площади, проспекта, бульвара, проезда и т.п.)

дом _____, корпус (владение, строение), кв. _____,

(ненужное зачеркнуть)

из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) в целях использования

(ненужное зачеркнуть)

Помещение в качестве _____

(вид использования помещения в соответствии с заявлением о переводе)

РЕШИЛ (_____):

(наименование акта, дата его принятия и номер)

1. Помещение на основании приложенных к заявлению документов:

а) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) без _____ -
_____ предварительных условий;

(ненужное зачеркнуть)

б) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) при условии проведения в установленном порядке следующих видов работ:

(перечень работ по переустройству

(перепланировке) помещения

или иных необходимых работ по ремонту, реконструкции, реставрации помещения)

2. Отказать в переводе указанного помещения из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) в связи с

(основание(я), установленное частью 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации)

(должность лица,
подписавшего
уведомление)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" " _____ 200_ г.

М.П.

