

Тема 5

УСЛУГИ РИЭЛТОРА

5.1 Простые сделки риэлторских фирм.

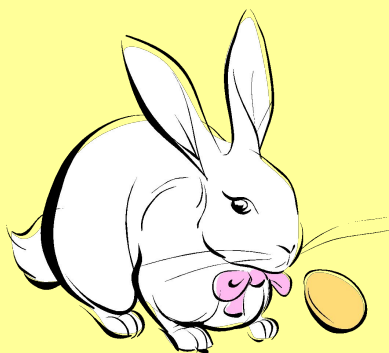
5.2 Инвестирование в строительство и простое товарищество.

5.3 Ипотека.

5.4 Сделки с объектами незавершенного строительства.

5.1 Простые сделки риэлторских фирм.

**Все данные услуги
разового характера
в свою очередь
можно
подразделить на
следующие виды:**



- ✓ услуги по изменению правового статуса жилого помещения;
- ✓ услуги по совершению сделок с недвижимым имуществом;
- ✓ услуги по изменению правового статуса прочих объектов недвижимого имущества (земель, нежилых помещений, гаражей).

```
graph BT; A[Изменение правового статуса] --- B[Приватизация]; A --- C[Переустройство/перепланировка]; A --- D[Перевод из жилого в нежилое];
```

**Изменение
правового
статуса**

Приватизация

**Переустройство/
перепланировка**

**Перевод из
жилого в
нежилое**

Приватизация



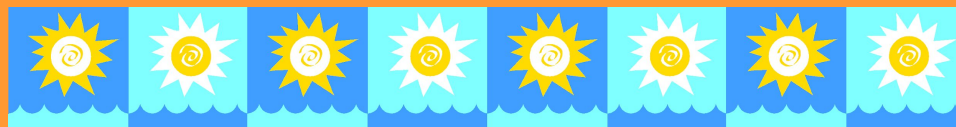
1. Доверенность от клиента
2. Перечень претендентов (зарегистрированные совершеннолетние и несовершеннолетние): справка о составе семьи в управляющей организации; от них согласие либо нотариально заверенный отказ.
3. Кадастровый паспорт (технический план), (через заказ техника БТИ / кадастрового инженера)
4. Договор, заявление
5. Подача документов в ОМСУ (бюро по приватизации)
6. Договор на приватизацию и доверенность на регистрацию сделки в регпалате



Для изменения правового статуса жилого помещения (нежилого помещения) риэлтор от имени собственника предоставляет в уполномоченный орган местного самоуправления следующие документы:

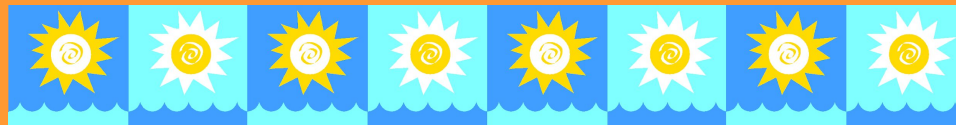
- о заявление о переводе помещения;
- о правоустанавливающие документы на переводимое помещение;
- о план переводимого помещения с его техническим описанием;
- о поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- о подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (если требуется).





Отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое допускается в случае:

- ✓ непредставления документов;
- ✓ представления документов в ненадлежащий орган;
- ✓ несоблюдения условий перевода помещения;
- ✓ несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.



Условия перевода в нежилое

- Отдельный вход
- Нежилое под переводимым
- Не является частью жилого
- Не обременено правами третьих лиц

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в орган местного самоуправления необходимо предоставить:

- ✓ заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;
- ✓ правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- ✓ подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- ✓ Технический (кадастровый) паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- ✓ согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя, занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма.
- ✓ заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры (если необходимо).

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- ☐ непредставления документов;
- ☐ представления документов в ненадлежащий орган;
- ☐ несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

В соответствии со ст. 575 ГК РФ, не допускается дарение за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда

- ✓ от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
- ✓ работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- ✓ государственным служащим и служащим органов муниципальных образований в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
- ✓ в отношениях между коммерческими организациями.

**Услуги по
совершению
простых сделок**

```
graph TD; A[Услуги по совершению простых сделок] --- B[Купля/продажа]; A --- C[Мена/обмен]; A --- D[Дарение]; A --- E[Рента/с иждивением]; A --- F[Кредитование]; A --- G[Наем];
```

Купля/продажа

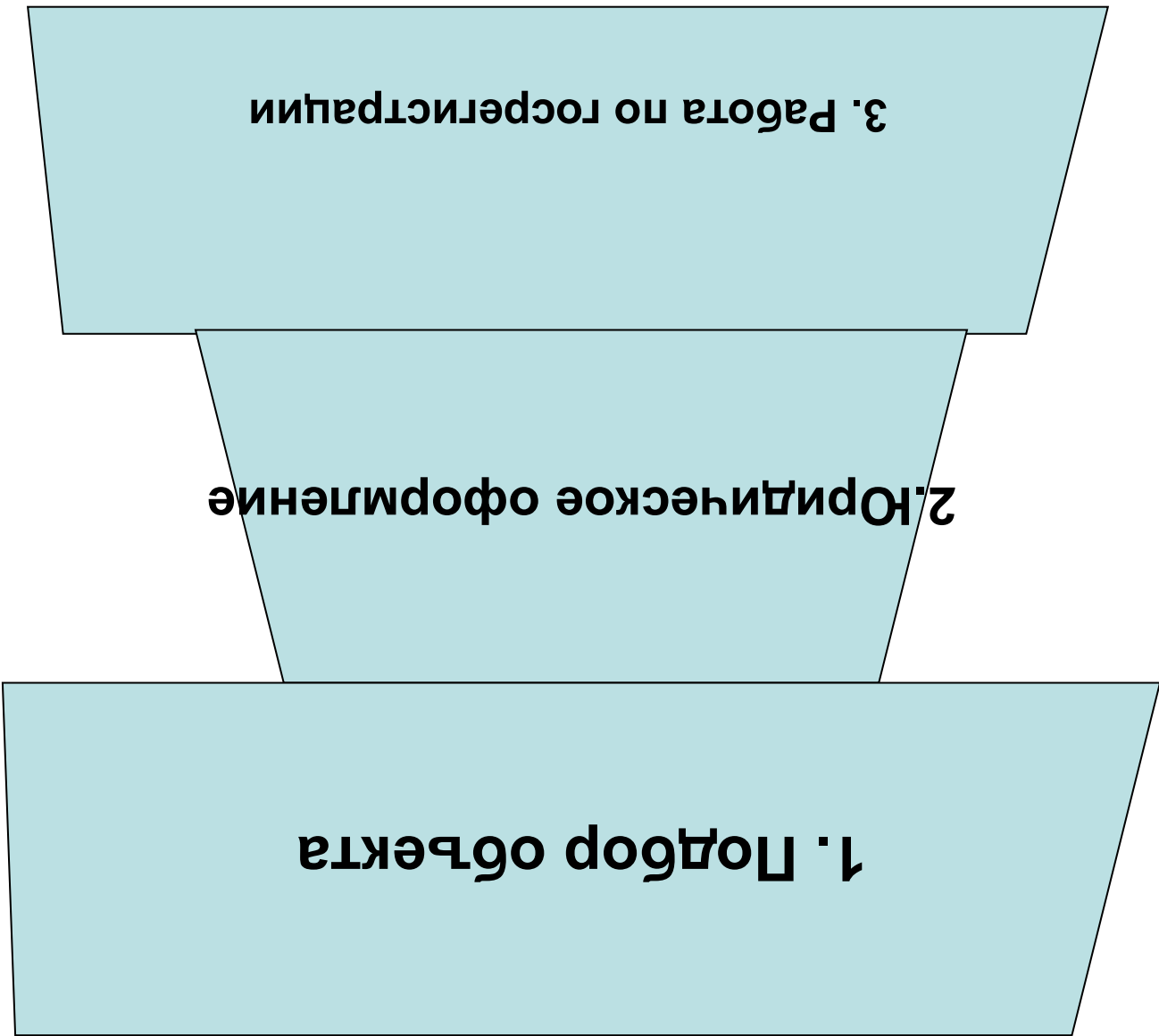
Мена/обмен

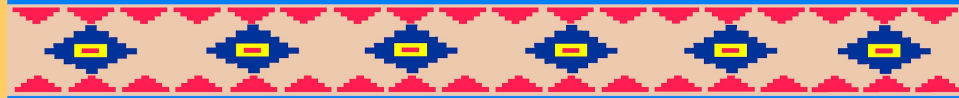
Дарение

Рента/с иждивением

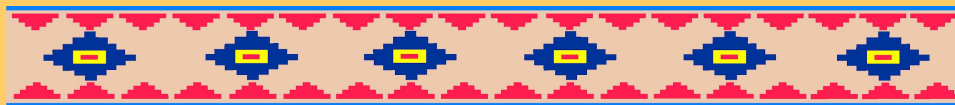
Кредитование

Наем





В соответствии со ст. 583 ГК РФ, по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Возможны выплаты как постоянной (бессрочной), так и пожизненной ренты, в том числе пожизненного содержания гражданина с иждивением.



В отличие от всех иных договоров отчуждения жилых помещений, только в отношении договора ренты предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение. Своеобразие договора ренты заключается в том, что он как бы состоит из двух договоров: по первому осуществляется передача права собственности на жилое помещение, которая может быть как возмездной (в форме купли-продажи), так и безвозмездной (в форме дарения) (ст. 585 ГК РФ).

Как следует из п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в договоре об ипотеке, в частности, указывается срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. А при изменении условий основного обязательства (в данном случае — кредитного договора), которое было обеспечено залогом недвижимости, соответствующие изменения, которые подлежат государственной регистрации, вносятся и в договор об ипотеке.

Услуги по изменению правового
статуса прочих объектов
недвижимого имущества

```
graph TD; A[Услуги по изменению правового статуса прочих объектов недвижимого имущества] --- B[Оформление (переоформление права) на земельный участок]; A --- C[Оформление гаража]; A --- D[Оформление незавершенных строительством объектов];
```

Оформление (переоформление права)
на земельный участок

Оформление гаража

Оформление незавершенных
строительством объектов

5.2 Инвестирование в строительство и простое товарищество

Основные понятия

Правоотношения сторон

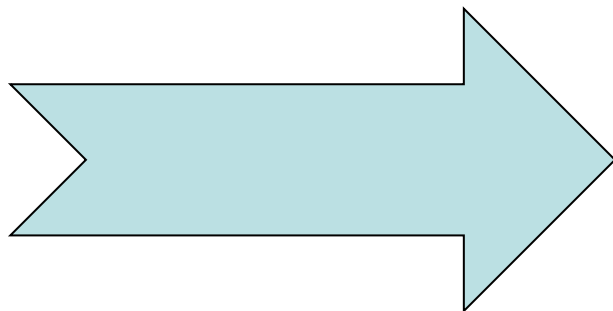
Инвестиционный контракт

Долевое участие

Договор уступки права требования

Договор купли-продажи

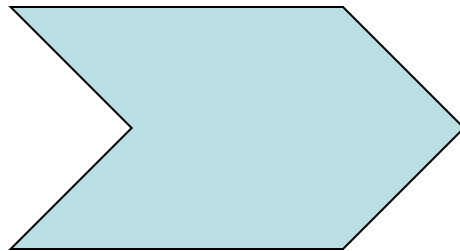
Инвестиционный договор



- договор, по которому одна сторона (заказчик) обязуется осуществить вложение инвестиций другой стороны (инвестора) в строительство объекта недвижимости и по окончании передать результат последнему, а инвестор обязуется передать инвестиции заказчику и оплатить его услуги.

Закон РФ «О защите прав потребителей» регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение приобрести либо приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, - с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи и оказывающими, — с другой стороны.

застройщик



предприятие,
специализирующи
еся на
выполнении
функций,
связанных с
организацией
строительства
объектов,
контролем за его
ходом и ведением
бухгалтерского
учета
производимых
при этом затрат.

условия договора долевого строительства:

- ☐ определение подлежащего передаче конкретного объекта в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости;
- ☐ срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства;
- ☐ цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- ☐ гарантийный срок на объект долевого строительства.

5.3 Ипотека.

- Основные понятия:
- Предмет ипотеки
- Нотариальное удостоверение
- Госрегистрация договора

5.4 Сделки с объектами незавершенного строительства

Основные понятия:

- Госрегистрация
- Понятие объекта незавершенного
строительством
- Права и их переход