

# **Тема 5**

# **УСЛУГИ РИЭЛТОРА**

**5.1 Простые сделки риэлторских фирм.**

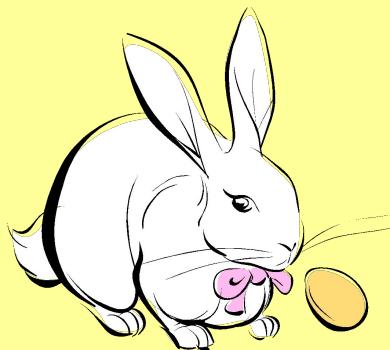
**5.2 Инвестирование в строительство и  
простое товарищество.**

**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).

**Изменение  
правового  
статуса**

**Приватизация**

**Переустройство/  
перепланировка**

**Перевод из  
жилого в  
нежилое**

# Приватизация



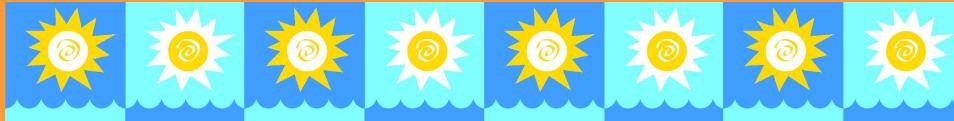
1. Доверенность от клиента
2. Перечень претендентов (зарегистрированные совершеннолетние и несовершеннолетние): справка о составе семьи в управляющей организации; от них согласие либо нотариально заверенный отказ.
3. Кадастровый паспорт (технический план), (через заказ техника БТИ / кадастрового инженера)
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**

**Купля/продажа**

**Мена/обмен**

**Дарение**

**Рента/с иждивением**

**Кредитование**

**Наем**

**1. Logop obektā**

**2. Haplānekoē ofopmirehne**

**3. Pāgota no rocpēriņctpājīn**

**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. Своебразие 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

Оформление (переоформление права)  
на земельный участок

Оформление гаража

Оформление незавершенных  
строительством объектов

## **5.2 Инвестирование в строительство и простое товарищество**

Основные понятия

Правоотношения сторон

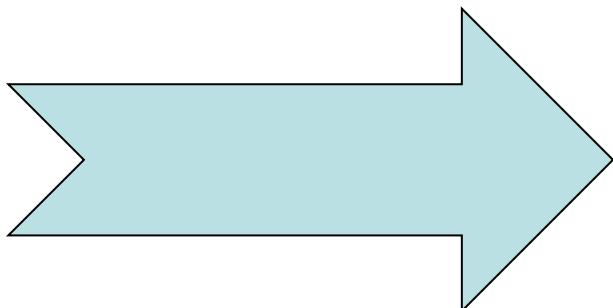
Инвестиционный контракт

Долевое участие

Договор уступки права требования

Договор купли-продажи

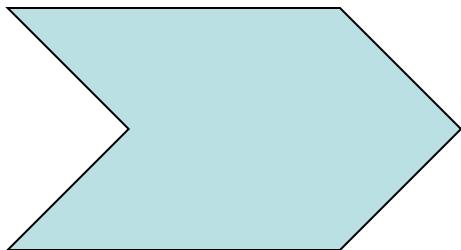
# Инвестицио нный договор



- 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