

Федеральное агентство по образованию
Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Владимирский государственный университет
Кафедра строительных конструкций

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ОСНОВЫ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

СОСТАВИТЕЛИ:
Т.Н. Яшкова
С.И. Рощина

Владимир 2010

УДК 332
ББК 65.221+67.404.21
М54

Рецензент
Кандидат технических наук, профессор
кафедры строительных конструкций
Владимирского государственного университета
В.И. Воронов

Печатается по решению редакционного совета
Владимирского государственного университета

Методические указания к практическим занятиям по дисциплине: «Основы риэлторской деятельности» / Владим. гос. ун-т; сост.: Т.Н. Яшкова, С.И. Рощина. – Владимир: Изд-во Владим. гос. ун-та, 2010. – 52 с.

Содержатся указания по оформлению документов, необходимых при заключении сделок с недвижимостью.

Составлены в помощь студентам очной, заочной, очной дистанционной, ускоренной форм обучения по специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью».

Библиогр.: 9 наименований.

УДК 332
ББК 65.221+67.404.21

Введение

Риэлторская деятельность представляет собой действия по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Риэлтор оказывает клиентам помощь при заключении самых разнообразных договоров и сделок с недвижимостью (например, договоров купли-продажи, договоров аренды или найма и многих других). Для того чтобы осуществлять высококвалифицированную помощь, риэлтор должен хорошо разбираться в жилищном, земельном и гражданском законодательстве РФ, а также знать особенности российского рынка недвижимости.

Через риэлтора проходит большое количество документов.

Первый этап документооборота – составление необходимых договоров, соглашений, а также оформление других документов по сделкам.

Второй этап документооборота – осуществление государственной регистрации соответствующей сделки в органе 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.

Основой практических занятий является закрепление и углубление накопленных студентом теоретических знаний и развитие их при решении конкретного вопроса. Перед занятиями студенту следует проработать соответствующие разделы учебных пособий, лекционные курсы, изучить нормативно-правовые документы.

В ходе практических занятий студенты должны ознакомиться с правилами оформления документов, необходимых для сделок с недвижимостью.

1. ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИРЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Договор участия в долевом строительстве

Правовую основу регулирования отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также установлением гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, составляет Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ*", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.97 № « 122-ФЗ, Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах", иные федеральные законы, а также издаваемые в соответствии с ними нормативные правовые акты РФ.

Согласно п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить

* Далее именуется как Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»

обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ч. 1 ст. 4 Федерального "Об участии в долевом строительстве").

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ существенными условиями договора являются условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида. Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" договор участия в долевом строительстве должен содержать следующие существенные условия:

1) определение в соответствии с проектной документацией подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре о долевом участии в строительстве условий, предусмотренных ч. 4 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве", такой договор считается незаключенным.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором участия в долевом строительстве. При этом срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства, за исключением случая изменения условий договора при невозможности завершения строительства в срок, установленного ч. 3 ст. 6 названного Федерального закона.

Порядок изменения и расторжения договора установлен в ст. 452 ГК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. В связи с тем, что договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистра-

ции, соглашение сторон об изменении такого договора также подлежит государственной регистрации.

Договор участия в долевом строительстве

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (число, месяц, год прописью)

_____, именуемый(ая) в дальнейшем
(наименование юридического лица)

"Застройщик", в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____
(наименование и иные реквизиты документа,

_____ в соответствии с которым действует представитель: устав, положение,
_____, с одной стороны, и гр. _____
(доверенность) (указать фамилию, имя, отчество,

_____, проживающий(-ая) по адресу: _____,
(дату и год рождения)

_____ паспорт № _____, выдан _____
(указать дату выдачи и наименование

_____, именуемый(-ая) в дальнейшем "Участник
органа, его выдавшего)

долевого строительства", с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: г. _____, ул. _____, вл. X-XX много-

квартирный дом, _____
(указать технические характеристики)

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании: _____ :

(указать документы, являющиеся основанием для строительства)

- Договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, от _____ № _____,
(дата)

зарегистрированного в Едином государственном реестре прав _____ ;

(указать дату и номер государственной регистрации)

- разрешения на строительство _____
(указать дату выдачи и орган

выдавший разрешение)

- проектно-сметной документации, утвержденной _____
(указать дату

и орган, утвердивший проектную документацию)

- проектной декларации, опубликованной _____
(указать дату и издание,

в котором была опубликована проектная декларация)

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является (двух-, трехкомнатная) квартира, расположенная в подъезде № _____, на _____, общей площадью по проекту _____ кв. м,
(указать этаж)

жилой площадью _____ кв. м, № _____ квартиры _____.
(при наличии данных на момент подписания договора)

Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства с размере _____

(указать сумму цифрами и прописью)

руб. в порядке и в сроки, установленные **разделом 2** настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность. Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства складывается из:

- стоимости строительства из расчета стоимости строительства одного квадратного метра в общей площади Объекта долевого строительства, которая составляет _____

(указать сумму цифрами и прописью)

руб. за 1 кв. м.

- оплаты услуг Застройщика - в размере _____

(указать сумму цифрами

_____ руб.

и прописью)

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок _____ и в срок _____

(указать срок)

(указать срок)

передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в **пункте 1.5.** договора, Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика _____

(установить порядок перечисления денежных средств: одновременно,

_____ поэтапно в соответствии с графиком платежей и т.д.)

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 1.5. договора, является фиксированным и изменению не подлежит. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 2.3. настоящего договора.

Если размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, не является фиксированным, то об этом следует указать в договоре и определить условия, при которых цена договора подлежит изменению.

2.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ).

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.4. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 1.5. договора.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.4. договора Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строитель-

ства, отвечающего характеристикам, указанным в **пункте 1.4.** договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет _____

(указать срок, который не может составлять менее пяти лет)

с момента подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства (или с другого момента, который стороны установят в договоре).

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный **пунктом 1.6.** договора, по акту приема-передачи.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок установленный договором принять Объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.4. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной семидесятипятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в _____ - дневный срок.

(указать какой)

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.3. Можно установить досудебный порядок урегулирования споров. Стороны устанавливают обязательный претензионный поряд-

док урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.4. С момента регистрации настоящего договора право аренды земельного участка, указанного в п. 1.2. договора, находится в залоге у участника долевого строительства.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

8.4. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным **законом** "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для хранения в _____

(указать наименование органа по государственной регистрации)

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик _____
(указать наименование)

ОГРН _____

ИНН _____

Место нахождения _____
(указать адрес)

Почтовый адрес _____
(указать почтовый адрес, если он отличается

_____ от места нахождения)

Банковские реквизиты: _____

Должность, фамилия, имя, отчество _____
подпись

Участник долевого строительства:

Фамилия, имя, отчество _____
подпись

Передача объекта долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с порядком и правилами, предусмотренными ст. 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве". В соответствии с ч. 6 ст. 4 данного Федерального закона риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства (до его передачи участнику долевого строительства) несет застройщик.

1.2. Договор уступки права требования

В соответствии со ст. 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке и на условиях, установленных ГК РФ.

ГК РФ (ст. 388 – 390) устанавливаются следующие правила относительно уступки права требования:

- уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору;

- не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника;

- уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом;

- первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

Статьями 391, 392 ГК РФ устанавливаются следующие условия и порядок замены должника в обязательстве (переводе долга):

- перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора;

- договор о переводе долга по сделке, требующей обязательной государственной регистрации, подлежит обязательной государственной регистрации;

- новый должник вправе выдвигать против требования кредитора возражения, основанные на отношениях между кредитором и первоначальным должником.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 2 ст. 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве").

Договор уступки права требования

Настоящий договор об уступке права требования заключен между сторонами-участниками, указанными ниже, подписан в _____ 20__ года

_____ (город, поселок и т. п.)

_____ (число, месяц)

В _____ экземплярах: по _____

_____ (количество)

_____ (сколько)

для каждой из сторон договора, причем все экземпляры имеют равную правовую силу.

_____, именуемый в дальнейшем
(наименование предприятия, организации)

"Цедент", в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

основании _____,
(устава, положения, доверенности)

_____, именуемое в дальнейшем
(наименование предприятия, организации)

"Цессионарий", в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

основании _____,
(устава, положения, доверенности)

полномочия которых на заключение соглашения прилагаются к экземплярам его для сторон, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Цедент в счет погашения своей задолженности перед Цессионарием по договору поставки от " " _____ 20__ года уступает последнему право требования услуг по договору от " " _____ 20__ года, заключенному между Цедентом и _____, именуемым в дальнейшем "Должник", в объемах и на условиях, установленных договором между Цедентом и Должником.

2. Договоры, указанные в п. 1 настоящего договора, являются приложением к данному договору и составляют его неотъемлемую часть.

3. Цедент обязан передать Цессионарию документы, удостоверяющие право требования услуг, указанных в п. 1 настоящего договора.

4. Цедент должен уведомить Должника о переходе прав Цедента к Цессионарию и оформить надлежащим образом все связанные с этим документы в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора.

5. В течение 1 дня после выполнения обязанностей, предусмотренных в п. 4 договора Цедент сообщает об этом Цессионарию.

6. Цедент обязан уведомить Цессионария о всех возражениях Должника против требований Цедента.

7. Цедент несет ответственность перед Цессионарием за недействительность переданного требования, указанного в п. 1 настоящего договора.

8. В случае невыполнения Цедентом обязанности, предусмотренной п. 4 договора, все неблагоприятные последствия такого неуведомления несет Цедент.

9. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

10. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между сторонами-участниками коммерческих, финансовых и иных отношений делового оборота.

11. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

12. В настоящий договор сторонами могут быть внесены изменения и дополнения, которые вступают в силу с момента их подписания сторонами и являются неотъемлемой частью данного договора.

13. Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

14. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями

15. Изменение условий или прекращение действия одного или нескольких пунктов настоящего договора не прекращает действия договора в целом.

16. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством РФ. Последствия расторжения настоящего догово-

ра определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

17. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его сторонами, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

18. Настоящий договор действует в течение _____ месяцев и прекращает свое действие _____ 20__ года.
(число, месяц)

19. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

20. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в ___ дневный срок уведомить об этом друг друга.

21. Реквизиты сторон:

Цедент (полное наименование)	Цессионарий (полное наименование)
_____	_____
Почтовый адрес и индекс _____	Почтовый адрес и индекс _____
телеграфный адрес _____	телеграфный адрес _____
факс _____	факс _____
телефон _____	телефон _____
ИНН _____	ИНН _____
расчетный счет № _____	расчетный счет № _____
в банке _____	в банке _____
в г. _____	в г. _____
кор.счет № _____	кор.счет № _____
БИК _____	БИК _____

(Фамилия, И.О.)

(Фамилия, И.О.)

(Цедент)

(Цессионарий)

" " _____ 20__ года

" " _____ 20__ года

М.П.

М.П.

Приложение № 1
к договору об уступке
от _____

(Документ, подтверждающий полномочия - право ответственного представителя Цедента на заключение (подписание) данного договора - (лучше подлинники к каждому экземпляру договора!)

Приложение № 2
к договору об уступке
от _____

(Документ, подтверждающий полномочия - право ответственного представителя Цессионария на заключение (подписание) данного договора - (лучше подлинники к каждому экземпляру договора!)

2. ПОКУПКА КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Самой распространенной сделкой, оформлением которой занимается риэлтор, является купля-продажа квартир.

2.1. Отчуждение квартиры

Примерный перечень документов, необходимых для отчуждения квартиры:

1. Документ, устанавливающий право собственности на квартиру: договор купли-продажи (приватизации) или регистрационное удостоверение, договор мены, свидетельство о праве на наследство, решение суда, договор дарения.

2. Справки Бюро технической инвентаризации.

3. Формы:

1) о совершении всех видов сделок с объектами недвижимости (действительны 30 дней со дня выдачи или иной срок, указанный на справке) с отметкой нотариальной конторы по месту нахождения квартиры об отсутствии арестов и запрещений;

2) о стоимости объекта недвижимости.

4. Копия лицевого счета либо справка жилищно-эксплуатационной службы о проживающих в квартире - действительна один месяц.

5. Согласие супруга, в период брака с которым приобретена квартира (а в случае, его отсутствия - свидетельство о смерти или свидетельство о расторжении брака, если с момента расторжения прошло более трех лет).

6. Согласие на отчуждение квартиры всех совершеннолетних членов семьи собственника, имеющих право пользования (проживания) в отчуждаемой квартире. От имени несовершеннолетних членов семьи согласие дают их законные представители (родители, опекуны). Дети с 14 лет дают согласие лично, действуя с согласия своих законных представителей (родителей, опекунов).

7. Справка ЖЭС по месту нахождения отчуждаемой квартиры о том, чьи квоты зачтены в приватизацию квартиры, если правоустанавливающим документом на нее является договор приватизации.

8. Согласие всех участников приватизации на отчуждение квартиры, если правоустанавливающим документом на нее является договор приватизации. Если кто-то из участников умер - согласие его наследников.

9. Решение администрации района о согласии на отчуждение квартиры, если:

1) в квартире прописаны несовершеннолетние члены семьи собственника;

2) несовершеннолетний ребенок участвовал в приватизации жилищной квотой или денежными средствами (обращаться в отдел образования по месту проживания несовершеннолетнего);

3) отчуждатель внесен в социальный список (обращаться в рай-собес).

10. Заявление участников общей долевой собственности об отказе от права преимущественной покупки или свидетельство государственной нотариальной конторы о передаче заявления отчуждателя участникам общей долевой собственности о предстоящей продаже либо мене (не предоставляется при заключении договора дарения).

11. Охранное обязательство, если квартира находится в доме, включенном в перечень памятников градостроительства и архитектуры города, полученное в управлении культуры горисполкома у Главного государственного инспектора по охране историко-культурного наследия.

12. Документы, подтверждающие родственные отношения (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака (также ксерокопию), справка из органов ЗАГС, если брак расторгнут).

13. Документы, удостоверяющие личность сторон сделки (паспорт, вид на жительство).

Явка сторон и иных участников договора (или нотариально оформленные полномочия: доверенность для сторон, заявление - от других).

2.2. Государственная регистрация договора купли-продажи

Договор купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации права, если иное не установлено федеральным законом.

Государственная регистрация договоров продажи и перехода прав осуществляется в соответствии с ГК РФ в порядке, установленном законодательством.

В заявлении указывается в том числе следующее:

- 1) данные о продавце (покупателе);
- 2) цель обращения заявителя (т. е. проведение государственной регистрации договора продажи);
- 3) наименование и реквизиты договора продажи;
- 4) данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);
- 5) подпись заявителя и дата подписания заявления.

2.3. Правила оформления договора купли-продажи

Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

Договор купли-продажи совершается в простой письменной форме, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено его нотариальное удостоверение (ст. 163 и 550 ГК РФ).

Договор купли-продажи должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации (императивными нормами), действующим в момент его заключения (п. 1 ст. 422 ГК РФ). При этом условия договора продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными правовыми актами РФ (п. 4 ст. 421 ГК РФ).

В соответствии с ГК РФ в договоре продажи указываются стороны договора (ст. 420, 549 ГК РФ), а также определяются следующие условия:

- 1) предмет договора, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) на соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома (ст. 432, 554 ГК РФ);
- 2) цена жилого помещения, установленная соглашением сторон договора (допускается указание цены в рублевом эквиваленте суммы,

определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК РФ), указание цены за единицу площади, в связи с чем цена жилого помещения определяется исходя из его площади (ст. 555 ГК РФ), а при продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, порядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК РФ);

3) перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, если иное не установлено федеральным законом, с указанием их прав на пользование жилым помещением (ст. 292, 558 ГК РФ).

Если договор продажи заключен не собственником жилого помещения или не покупателем, то в данном договоре указываются основания, по которым определенное в договоре продажи лицо (лица) действует от имени правообладателя (продавца) или покупателя.

Если право продавца ограничено (обременено), это отражается в договоре. При отсутствии в договоре указания на наличие таких ограничений (обременений) имеется основание для отказа в государственной регистрации договора продажи, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

Если собственником жилого помещения является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, или недееспособный гражданин, то от его имени договор заключается (в том числе подписывается) родителями, усыновителями или опекунами (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 29 ГК РФ). Если сторонами договора продажи являются несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет или граждане, ограниченные в дееспособности на основании решения суда, договор продажи заключается (в том числе подписывается) ими самостоятельно (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 30 ГК РФ).

В случаях, предусмотренных законодательством РФ, на государственную регистрацию договора продажи представляются и иные документы (подлинники и копии), в том числе:

1) оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора, если одной из сторон договора является лицо, действующее на основании доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем, и (или) на представление интересов стороны договора продажи при проведении государственной

регистрации (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним*", ст. 182, 185 ГК РФ);

2) разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", п. 2 ст. 37 ГК РФ) или в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 292 ГК РФ);

3) письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 26 ГК РФ);

4) письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 30, 33 ГК РФ);

5) письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 604 ГК РФ);

б) нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 35 Семейного кодекса РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (в ред. от 28 декабря 2004 г.))**;

7) нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 35 СК РФ);

*Далее именуется как Федеральный закон "О государственной регистрации".

**Далее – СК РФ.

8) подлинник и копия договора о доверительном управлении имуществом (жилым помещением), если жилым помещением распоряжается доверительный управляющий (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 38, 41, 1012, 1013 ГК РФ) и в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о наличии указанного обременения прав правообладателя, или только подлинник названного договора, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о наличии указанного обременения прав правообладателя;

9) подлинник и копия договора поручения, если жилым помещением распоряжается поверенный (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации", ст. 41, 971 ГК РФ);

10) иные документы, предусмотренные законодательством РФ и необходимые для проведения правовой экспертизы и проверки законности договора продажи (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации") (Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения).

Полномочия законных представителей несовершеннолетних, ограниченно дееспособных лиц, недееспособных лиц подтверждаются соответствующими документами, в том числе свидетельством о рождении несовершеннолетнего, удостоверениями опекуна, попечителя, выданными органами опеки и попечительства.

Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей на совершение договора продажи несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, письменное согласие попечителя на совершение договора продажи ограниченным в дееспособности лицом может содержаться:

1) непосредственно в тексте договора продажи (в этом случае данное согласие подтверждается личными подписями законных представителей);

2) в заявлениях, представленных в территориальный орган Службы законными представителями;

3) в иных документах, выражающих согласие (например, в нотариально удостоверенном документе, содержащем такое согласие, представленном заявителем (продавцом или покупателем) (п. 9 Инст-

рукции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения).

Для проведения государственной регистрации перехода права заявителями наряду с вышеуказанными документами дополнительно представляются:

1) заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю (ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации");

2) подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права (п. 1 ст. 11, п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 Федерального закона "О государственной регистрации"), который с отметкой "погашено" после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов);

3) подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор продажи совершен под условием (ст. 157 ГК РФ);

4) иные документы, представление которых предусмотрено законодательством РФ (п. 10 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения).

Образец

Договор купи-продажи квартиры

Г. _____
" ____ " _____ 20__ г.

(Ф.И.О.)
паспорт серии ____ № _____, выданный " ____ " _____ 20__ г.,
проживающий по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем "Продавец", и

(Ф.И.О.)
паспорт серии ____ № ____, выданный " ____ " _____ 20__ г.,
проживающий по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем "Покупатель", заключили настоящий дого-
вор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец продал, а Покупатель приобрел в собственность
квартиру
№__ на __этаже многоквартирного жилого дома №__ по улице
_____ в городе _____.

1.2. На момент заключения настоящего договора указанная
квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что под-
тверждается _____
(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения
о правоустанавливающем документе)

1.3. Квартира, указанная в п. 1.1 настоящего договора, состоит
из _____ жилых комнат, имеет согласно справке
(количество)
_____ общую площадь ____ кв. м, общую площадь без
(наименование органа)
учета лоджий и балконов ____ кв. м, жилую площадь _____ кв. м.,

_____ (указываются также иные сведения, позволяющие определенно установить
недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в т. ч.
данные, определяющие расположение квартиры в составе другого недвижимого
имущества, в данном случае многоквартирного дома, например, площадь
каждой комнаты, помещений вспомогательного назначения и т. п.)

1.4. До подписания настоящего договора квартира осмотрена Поку-
пателем. Недостатки или дефекты, препятствующие использованию квар-
тиры по назначению, на момент осмотра Покупателем не обнаружены.

1.5. До заключения настоящего договора квартира, являющаяся
его предметом, никому не отчуждена, не заложена, не обещана, в спо-
ре не состоит, в доверительное управление, в аренду, в качестве вкла-
да в уставный капитал юридических лиц не передана, иными правами
третьих лиц не обременена.

Примечание. В соответствии со ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи квартиры (части квартиры), в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемой квартирой (частью квартиры). Поэтому в таких случаях необходимо включить в договор соответствующие правила.

Под арестом или запрещением указанная квартира согласно справке _____ от " __ " _____ 20__ г. № _____ не значится.
(наименование органа)

На момент заключения настоящего договора в квартире никто не зарегистрирован, что подтверждается копией финансового лицевого счета № _____, выданной _____ " __ " _____ 20__ г.
(наименование органа)

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Согласно справке _____ стоимость квартиры
(наименование органа)
составляет _____ рублей.
(сумма цифрами и прописью)

Стороны настоящего договора договорились оценить квартиру в _____ рублей, которые
(сумма цифрами и прописью)
подлежат передаче Покупателем Продавцу в качестве платы по настоящему договору.

2.2. Покупатель оплачивает Продавцу стоимость квартиры _____
(наличными деньгами, путем безналичных расчетов, одномоментно или периодическими платежами с внесением аванса и т. п.)
в срок не позднее _____ со дня _____, но до государственной регистрации настоящего договора в _____.
(наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)

3. Переход прав

3.1. Право собственности у Покупателя на приобретаемую по настоящему договору квартиру возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данную квартиру в _____.

(наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

3.2. С момента приобретения права собственности на квартиру, являющуюся предметом настоящего договора, Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной квартирой в соответствии с ее назначением и требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием квартиры, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

4. Передача квартиры

4.1. Передача Продавцом квартиры, указанной в **разделе 1** настоящего договора, и ее принятие Покупателем осуществляются на основании передаточного акта, подписанного сторонами договора. После подписания передаточного акта обязательства сторон по настоящему договору считаются выполненными полностью.

4.2. Продавец обязан освободить квартиру от находящихся в ней принадлежащих ему предметов и иного имущества в срок не позднее _____.

5. Заключительные положения

5.1. Споры сторон, вытекающие из настоящего договора или относящиеся к нему, в том числе споры, порожденные толкованием договора, разрешаются в суде _____.

5.2. Изменение и расторжение настоящего договора могут осуществляться сторонами по основаниям и в порядке, установленным в ст. 452 ГК РФ.

5.3. Настоящий договор подлежит (не подлежит) нотариальному удостоверению (по желанию сторон).

5.4. Договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в _____.
(наименование уполномоченного органа)

5.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5.6. Расходы, связанные с оформлением настоящего договора, государственной регистрацией договора и перехода прав, несет _____.
(Покупатель, Продавец, стороны в равных долях)

5.7. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в _____, один - _____
(наименование органа)
один - у Покупателя, один - у Продавца.

6. Адреса, банковские реквизиты сторон

Продавец _____

Покупатель _____

7. Подписи сторон

Продавец _____
(подпись, Ф.И.О.)

" ___ " _____ 20__ г.

Покупатель _____
(подпись, Ф.И.О.)

" ___ " _____ 20__ г.

Образец

Передаточный акт к договору купли-продажи квартиры

_____ (дата составления акта - прописью)

_____ (место составления акта)

Мы, _____ (Ф.И.О.) _____ (дата рождения),

_____ (название, серия, номер документа, удостоверяющего личность),

выдан _____ (дата выдачи) _____ (наименование органа, выдавшего документ),

проживающий(-ая) по адресу _____ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания),

именуемый(-ая) в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

_____ (Ф.И.О.) _____ (дата рождения)

_____ (название, серия, номер документа, удостоверяющего личность)

выдан _____ (дата выдачи) _____ (наименование органа, выдавшего документ),

проживающий(-ая) по адресу _____ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

именуемый(-ая) в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору купли-продажи от "___" _____ 20__ г. Продавец передал в собственность, в том числе в фактическое владение и пользование Покупателю, а Покупатель принял квартиру № ___ на ___ этаже многоквартирного жилого дома № ___ по улице _____ в городе _____, состоящую из _____ жилых комнат, общей площадью ___ кв. м, (количество)

площадью без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м., _____.

(указываются также иные сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в т. ч. данные, определяющие расположение квартиры в составе другого недвижимого имущества, в данном случае многоквартирного дома, например, площадь каждой комнаты, помещений вспомогательного назначения и т. п.)

2. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Продавца передать указанную квартиру и обязанность Покупателя принять ее признаются выполненными. Стороны не имеют друг к другу претензий, связанных с исполнением договора купли-продажи квартиры, переданной по настоящему акту.

3. Настоящий акт составлен в _____ экземплярах, один из которых хранится в делах _____ по адресу _____,
(наименование органа)
один - у Покупателя, один - у Продавца.

Подписи сторон

Продавец _____
(подпись, Ф.И.О.)

" ____ " _____ 20__ г.

Покупатель _____
(подпись, Ф.И.О.)

" ____ " _____ 20__ г.

3. ПРИМЕРНЫЕ ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Образец

Договор аренды нежилого помещения

г. _____ " ____ " _____ 20__ г.

(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)
именуем __ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)
действующего на основании _____,
(устава, положения, доверенности)
с одной стороны, и _____,
(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)
именуем __ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)
действующего на основании _____, с дру-
гой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить нежилое помещение по адресу _____ во временное владение и пользование Арендатору, а также обеспечить Арендатору свободный доступ в указанное нежилое помещение (далее - помещение).

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается _____.
(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоустанавливающем документе)

Помещение предоставляется Арендатору для _____
(цели использования)

Общая площадь предоставляемого помещения - _____ кв. м.

Помещение состоит из _____.

Техническая характеристика помещения, предоставляемого Арендодателем, приведена в выписке из технического паспорта, выданной " ____ " _____ 20__ г. _____

(наименование органа)

являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

1.2. Оценочная стоимость помещения с учетом норм амортизации и коэффициентов переоценки на день заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

1.3. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование по настоящему договору электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в помещении.

Перечень передаваемого имущества, установленного и находящегося в помещении, приводится в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой его частью.

1.4. Оборудование арендуемого помещения средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация, при необходимости, круглосуточной охраны производятся за счет _____.

(наименование стороны договора)

1.5. В случае, если Арендодатель выставит арендуемое помещение для продажи, Арендатор имеет первоочередное право купить его по цене, назначенной Арендодателем для любого добросовестного приобретателя.

2. Порядок передачи помещения

2.1. Арендодатель в _____ срок после _____ передает Арендатору помещение по акту сдачи-приемки, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора.

2.2. Вместе с помещением сдаче-приемке подлежит установленное и находящееся в нем имущество, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в Приложении № 1 к настоящему договору, и пригодном для дальнейшей эксплуатации.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель вправе:

- контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;
- беспрепятственно посещать сданное в аренду помещение с целью реализации контрольных функций;
- осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего договора.

3.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору помещение в порядке, установленном в **разделе 2** настоящего договора;
- производить за свой счет капитальный ремонт помещения;
- принимать необходимые меры к устранению аварий, возникших в помещении не по вине Арендатора;
- информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему договору помещения;
- в случае отчуждения помещения информировать об этом Арендатора не позднее чем за _____ дней до _____; при этом переход права собственности на помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

3.3. Арендатор вправе:

- сдать переданное ему помещение в субаренду любому юридическому или физическому лицу, предварительно получив письменное согласие Арендодателя;
- по истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении изъять произведенные Арендатором в помещении улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для помещения (отделимые улучшения);
- после прекращения настоящего договора получить от Арендодателя стоимость неотделимых улучшений помещения, произведенных Арендатором за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя;

- с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с соответствующими государственными и муниципальными органами производить работы, связанные с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими основные конструкции помещения.

3.4. Арендатор обязан:

- принять от Арендодателя помещение в порядке, установленном в **разделе 2** настоящего договора;

- использовать помещение только в соответствии с целями, указанными в **п. 1.1** настоящего договора;

- своевременно вносить арендную плату, а также коммунальные платежи;

- производить за свой счет текущий ремонт помещения и содержать его в пригодном для эксплуатации состоянии;

- соблюдать противопожарные, технические, санитарные и иные нормативные требования, предъявляемые к пользованию помещением;

- обеспечить представителям Арендодателя, а также уполномоченных государственных и муниципальных органов свободный доступ в помещение для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ;

- не позднее чем _____ до истечения срока действия
(срок)

договора сообщить Арендодателю о своем намерении освободить помещение или заключить договор аренды помещения на новый срок.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу в день его государственной регистрации и действует до " ____ " _____ 20__ г.

Примечание. В случае, если срок аренды менее одного года, договор аренды вступает в силу с момента его подписания сторонами и не нуждается в государственной регистрации.

Срок аренды составляет _____.
(лет, месяцев)

4.2. Арендатор _____ преимущественное право на
(имеет, не имеет)

заключение договора аренды помещения на новый срок после истечения срока действия настоящего договора.

4.3. В случае, если после истечения срока настоящего договора Арендатор продолжает пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на срок _____.

5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю в течение срока действия настоящего договора арендную плату за предоставленное ему по настоящему договору помещение в размере _____ рублей за один квадратный метр площади в месяц.

Ставка арендной платы включает: _____.

5.2. Указанная в п. 5.1 настоящего договора ставка арендной платы является окончательной, пересмотру и изменению в течение срока действия договора не подлежит.

5.3. В случае уменьшения размера полезной площади арендуемого помещения по причинам, не зависящим от Арендатора, последний имеет право на соразмерное уменьшение суммы вносимой арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путем вычитания Арендатором соразмерной произошедшему уменьшению размера площади суммы следующего ежемесячного платежа.

5.4. Арендная плата за пользование помещением вносится Арендатором в следующем порядке:

- первый платеж в размере месячной арендной платы вносится в течение _____-дневного срока, считая с даты подписания акта сдачи-приемки арендуемого помещения;

- последующие платежи вносятся за каждый истекший месяц не позднее _____ числа месяца, следующего за истекшим.

5.5. Арендная плата вносится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя.

6. Действие непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой

силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. При наступлении указанных в **пункте 6.1** обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем договоре, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере ___% от суммы невнесенного платежа за каждый месяц просрочки, но не более ___% от суммы платежа.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случаях, предусмотренных законодательством, применяется досудебный порядок разрешения споров.

В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров или в досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде _____.

(указать название и место нахождения арбитражного суда)

8. Расторжение договора

8.1. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут:

- при нецелевом использовании Арендатором помещения;
- при существенном ухудшении состояния помещения по вине Арендатора;

- при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более _____ раз подряд.

8.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут:

- при непредоставлении Арендодателем помещения в срок, установленный договором;

- при возникновении событий или других юридических фактов, приведших помещение в непригодное для эксплуатации состояние помимо воли Арендатора.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. В день заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, утрачивают силу.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.3. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

9.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов не позднее _____ дней со дня их изменения.

9.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его правопреемнику.

9.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила, установленные гражданским законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

К настоящему договору прилагаются: _____.

10. Адреса, банковские реквизиты сторон

Арендодатель _____

Арендатор _____

11. Подписи сторон

Арендодатель _____
(Ф.И.О.) (подпись)

" ___ " _____ 20__ г.

Арендатор _____
(Ф.И.О.) (подпись)

" ___ " _____ 20__ г.

Образец

Передаточный акт к договору аренды нежилого помещения

(дата составления акта - прописью)

(место составления акта)

Мы, _____,
(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)

именуем ___ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(устава, положения, доверенности)
с одной стороны, и _____,
(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)
именуем __ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)
действующего на основании _____, с другой
стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору аренды от "___" _____ 20__ г. Арендодатель передал во временное владение и пользование Арендатору, а Арендатор принял нежилое помещение, указанное в **разделе 1** договора аренды, № ___ в доме № __ по улице _____
в _____
(наименование населенного пункта)

По настоящему акту Арендодатель также передал, а Арендатор принял установленное и находящееся в помещении имущество, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору.

2. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Арендодателя передать указанное нежилое помещение и обязанность Арендатора принять его признаются выполненными.

3. Настоящий акт составлен в _____ экземплярах, один из которых хранится в делах _____ по адресу _____
(наименование органа)
один - у Арендодателя, один - у Арендатора.

Подписи сторон

Арендодатель _____
(подпись, Ф.И.О.)

"___" _____ 20__ г.

Арендатор _____
(подпись, Ф.И.О.)

"___" _____ 20__ г.

Образец

Договор купли-продажи гаража

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (число, месяц, год прописью)

Мы, гр. _____,
(указать фамилию, имя, отчество, дату и год рождения)
проживающий(-ая) по адресу: _____,
паспорт № _____, выдан _____
(указать дату выдачи и наименование органа,
_____ именуемый(-ая) в дальнейшем "Продавец", с одной стороны,
его выдавшего)

и гр. _____,
(указать фамилию, имя, отчество, дату и год рождения)
проживающий(-ая) по адресу: _____,
паспорт № _____, выдан _____
(указать дату выдачи и наименование органа,
_____ именуемый(-ая) в дальнейшем "Покупатель", с другой
его выдавшего)

стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. _____, обязуюсь
(указать фамилию, имя, отчество Продавца)
передать в собственность, а я, гр. _____
(указать фамилию, имя, отчество
_____, обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями
Покупателя)

настоящего договора следующее недвижимое имущество:

гараж _____ площадью _____
(кирпичный и т.п.) (указать цифрами и прописью)
кв. м, расположенный в ГСК _____
(указать наименование или номер
_____, находящийся по адресу: г. _____,
гаражно-строительного кооператива)
ул. _____, гараж № _____.

2. Гараж принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: _____

(указать наименование правоустанавливающего документа, каковыми могут

_____ являться справка Правления ГСК о членстве Продавца в кооперативе и о

_____ полной выплате пая, договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство

_____, что подтверждается Свидетельством о
о праве на наследство)

государственной регистрации права от _____

(указать число, месяц, год)

серия ХХХХ № УУУУУУ, согласно которому в Едином государственном реестре прав произведена регистрационная запись за № _____ от _____

(указать номер регистрации)

(указать число, месяц, год)

о праве собственности Продавца.

3. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п. 1 имущество никому другому не продано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

4. Цена приобретаемого гаража составляет _____

(указать сумму цифрами

_____ руб.

и прописью)

Указанная цена установлена соглашением сторон по настоящему договору, является окончательной и изменению не подлежит. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

5. Покупатель обязуется в течение _____

(указать количество дней прописью)

дней после подписания договора уплатить Продавцу сумму, указанную в п. 4 договора в полном объеме.

6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием гаража, установленным путем внутреннего осмотра гаража перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

7. Покупатель приобретает право собственности на гараж после государственной регистрации перехода права собственности, которая может быть произведена только после полной оплаты Покупателем гаража и передачи гаража по акту приема-передачи.

8. Риск случайной гибели или порчи имущества до момента, определенного в п. 7 настоящего договора, лежит на Продавце.

9. С содержанием ст. 167, 209, 223, 551, 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

10. Покупатель несет все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

11. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

12. Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

13. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до завершения оформления прав собственности покупателя на приобретаемое имущество и завершения всех расчетов.

14. В установленном законодательством порядке стороны могут расторгнуть настоящий договор.

15. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в _____
(указать наименование

органа по государственной регистрации полностью, например, Главном

управлении Федеральной регистрационной службы по Москве)

Подписи сторон:

Продавец _____

Покупатель _____

Образец

Договор аренды земельного участка

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (число, месяц, год прописью)

Арендодатель _____ (наименование юридического лица, его местонахождение,

_____ в лице _____ (фамилия, имя, отчество, должность представителя
адрес) _____, действующего на основании Устава (положения,
Арендодателя)

доверенности) с одной стороны, и Арендатор _____ (наименование юридического

лица, его местонахождение или фамилия, имя, отчество гражданина, дата и _____ в лице _____ (фамилия, имя,
год его рождения, паспортные данные, местожительство)

_____, с другой стороны, _____ (отчество, должность представителя Арендатора)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок общей площадью _____ кв. м, в границах

(указать площадь цифрами и прописью)

кадастрового плана, прилагаемого к настоящему договору, с кадастровым номером _____, категория земель - земли поселений (категория земель, указывается в соответствии с кадастровым планом), разрешенное использование земельного участка -

_____ (под жилищное строительство, для размещения и эксплуатации

_____, расположенный
общественно-деловых объектов, под строительство и т. д.)
по адресу: _____.

(указать месторасположение земельного участка)

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « XXXX от

(указать число, месяц, год)

1.2. Указанный в **пункте 1.1.** земельный участок предоставляется Арендатору для _____

(указать разрешенное использование земельного участка:

размещения торговой палатки и т.д.)

2. Срок действия договора

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с _____
(указать дату)

по _____.
(указать дату)

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. За пользование земельным участком Арендатор ежеквартально (ежемесячно) не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца) уплачивает арендную плату в размере _____ руб.
(указать размер арендной платы цифрами и прописью)

3.2. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Если стороны предусматривают возможность изменения размера арендной платы в одностороннем порядке, то в договоре следует установить односторонний порядок изменения и условия, при которых арендная плата может быть изменена в одностороннем порядке.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок в соответствии с условиями его предоставления;
- передать свои права и обязанности по настоящему договору, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия договора аренды без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Примечание: Земельный кодекс устанавливает, стороны вправе в договоре предусмотреть, передачу арендных прав только с согласия арендодателя. В этом случае договор в обязательном порядке должен содержать условие о необходимости получения согласия арендодателя:

- по истечении срока действия настоящего договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок;
- _____.
(указать другие права Арендатора)

4.2. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора;
- ежеквартально (ежемесячно) в полном объеме и в сроки, установленные договором, уплачивать причитающуюся арендную плату и по требованию Арендодателя представлять подтверждающие платежные документы;
- не осуществлять на участке работ без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение;

- не допускать нанесения вреда здоровью граждан, окружающей природной среде, не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- вести работы способами, предотвращающими возникновение эрозии почв;
- сдать участок Арендодателю после завершения срока аренды в состоянии, определенном в договоре аренды;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий землепользования, законодательства РФ и условий договора;
- расторгнуть договор досрочно в установленном законом порядке;
- _____.
(указать другие права Арендодателя)

5.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора;
- выполнять в полном объеме все условия договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает права и иные законные интересы третьих лиц;
- _____.
(указать другие обязанности Арендодателя)

6. Ответственность сторон

6.1. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные договором сроки с Арендатора взыскивается пеня в размере _____ за каждый день просрочки.
(указать размер в процентах)

6.2. За нарушение условий договора стороны несут гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Расторжение договора

7.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае систематического не внесения арендной платы Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке. Под систематическим не внесением арендной платы понимается не внесение арендной платы два и более раза подряд.

7.3. Договор аренды подлежит расторжению по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным ст. 46 Земельного кодекса.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникшие между сторонами, по договору аренды рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.2 В качестве неотъемлемой части к договору прилагается: кадастровый план земельного участка с кадастровым номером ХХХ, передаваемого в аренду, удостоверенный _____.
(указать наименование органа)

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых первый хранится у Арендатора, второй хранится у Арендодателя, третий - в _____
(указать наименование органа по государственной регистрации

полностью, например, Главном управлении Федеральной регистрационной службы)

Арендодатель

Для юридического лица указать наименование

ОГРН _____

ИНН _____

Место нахождения г. _____, улица _____, дом _____

Почтовый адрес _____

(указать почтовый адрес, если он отличается от

места нахождения)

Р/с № _____ в _____ филиале _____ банка,
к/с _____, БИК _____.

Фамилия, имя, отчество _____
должностного лица Арендодателя, *подпись*

Арендатор

Фамилия, имя, отчество гражданина, _____
подпись

Список использованной литературы*

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ с изменениями на 17.07.2009.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004. № 188-ФЗ с изменениями на 23.11.2009.
3. Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральный закон от 14.05.97 № 81-ФЗ «О риэлторской деятельности в РФ».
5. Федеральный закон от 02.01.2000 «О государственном земельном кадастре».
6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
7. Батяев, А.А. Справочник риэлтора / А.А. Батяев, И.А. Дубровская. – М.: Научная книга, 2008.
8. Зайцева, И.А. Приобретаем и продаем квартиру / И.А.Зайцева. – М.: Вече, 2007.
9. Шаболин, В.Г. Сделки с недвижимостью. Как приобрести новостройку / В.Г. Шаболин, Е.А. Шамонова. – М.: Филинь, Юрайт-Издат, 2007.

*Список использованной литературы приводится в авторской редакции.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1. Приобретение квартиры на первичном рынке недвижимости....	4
1.1. Договор участия в долевом строительстве.....	4
1.2. Договор уступки права требования.....	14
2. Покупка квартиры на вторичном рынке недвижимости.....	20
2.1. Отчуждение квартиры.....	20
2.2. Государственная регистрация договора купли- продажи.....	21
2.3. Правила оформления договора купли-продажи.....	22
3. Примерные образцы документов.....	33
Список использованной литературы.....	51

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОСНОВЫ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Составители

ЯШКОВА Татьяна Николаевна

РОЩИНА Светлана Ивановна

Ответственный за выпуск – зав. кафедрой доцент С.И. Рощина

Подписано в печать 20.03.10.

Формат 60x84/16. Усл. печ. л. 3,02. Тираж 100 экз.

Заказ

Издательство

Владимирского государственного университета.

600000, Владимир, ул. Горького, 87.