

УДК 347.214.2
ББК 67.404.1
К78

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Кратенко М. В.

Сделки с недвижимостью: все о посредниках: практич. пособие. — Москва : Проспект, 2015. — 224 с.

ISBN 978-5-392-15457-9

Приняв решение о покупке, продаже или аренде квартиры, большинство из нас обращается к риелтору. Как снизить риск быть обманутым недобросовестным посредником? Что представляет собой риелторская деятельность и каков порядок оплаты услуг риелтора? Как выглядит типовой договор и на что нужно обратить внимание при его заключении? Каковы права и обязанности клиента и посредника? Пособие дает ответы на эти вопросы.

В издании приведены примеры из судебной практики, а также образцы договоров и выдержки из основных нормативных актов, регулирующих общественные отношения в сфере оборота недвижимости. Издание подготовлено по состоянию законодательства на ноябрь 2008 г.

УДК 347.214.2
ББК 67.404.1

Кратенко Максим Владимирович

**СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ:
ВСЕ О ПОСРЕДНИКАХ**

Практическое пособие

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 20.08.2014. Формат 60×90 ¹/₁₆.
Печать цифровая. Печ. л. 14,0. Тираж 100 экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-15457-9

© М. В. Кратенко, 2009
© ООО «Проспект», 2009

СОДЕРЖАНИЕ

1. Понятие риелторской деятельности	3
1.1. О происхождении термина «риелтор» и признаках риелторской деятельности	3
1.2. Субъекты риелторской деятельности.....	11
2. Общая характеристика договора об оказании риелторских услуг	15
2.1. Правовая природа договора.....	15
2.2. Существенные условия договора и форма его заключения	25
3. Исполнение договора об оказании риелторских услуг	30
3.1. Общая характеристика прав и обязанностей сторон по договору	30
3.2. Размещение информации о предлагаемых (искомых) объектах недвижимости	34
3.3. Выявление возможности заключить сделку в интересах клиента. Составление риелтором отчетов, подтверждающих исполнение договора	38
3.4. «Закрепление» будущей сделки с помощью предварительного договора	43
3.5. Порядок оплаты услуг риелтора	46
4. Ответственность сторон по договору об оказании риелторских услуг	52
4.1. Ответственность риелтора (за предоставление ненадлежащей информации, неосмотрительность в выборе третьего лица).....	52
4.2. Ответственность заказчика (за разглашение конфиденциальной информации третьим лицам, за несвоевременную оплату услуг).....	57
5. Финансовые гарантии осуществления риелторской деятельности	61
5.1. Страхование имущественной ответственности риелтора	61
5.2. Перспективы развития титульного страхования в России.....	63
Приложения	67
Образцы договоров.....	67
1. Договор об оказании информационных услуг по поиску объекта недвижимости (договор возмездного оказания услуг).....	67
2. Договор об оказании эксклюзивных услуг по продаже объекта недвижимости (договор агентирования).....	73
3. Предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости под условием получения банковского кредита	77
4. Соглашение о взаимодействии при проведении сделки с недвижимостью.....	80
Нормативные акты	83

Гражданский кодекс Российской Федерации (извлечения)	83
Глава 18. Право собственности и другие вещные права на жи- лые помещения	83
Глава 30. Купля-продажа	85
Глава 34. Аренда	88
Глава 35. Наем жилого помещения	91
Жилищный кодекс Российской Федерации (извлечения).....	98
Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	98
Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения	101
Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан	105
Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государствен- ной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	112
Глава I. Общие положения	112
Глава II. Органы в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	120
Глава III. Порядок государственной регистрации прав на не- движимое имущество и сделок с ним.....	123
Глава IV. Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним	141
Глава V. Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	158
Глава VI. Заключительные и переходные положения	159
Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодатель- ные акты Российской Федерации»	162
Инструкция «Об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строи- тельством объектов недвижимого имущества»	192
Инструкция «О порядке государственной регистрации прав несовер- шеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним»	205
Письмо Минобразования России от 9 июня 1999 г. № 244/26-5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершен- нолетних»	212
Письмо Минобразования России от 20 февраля 1995 г. № 09-М «О защите жилищных прав несовершеннолетних»	215