Таврический Национальный Университет

им. В.И. Вернадского

Отчет по прохождению практики

в фирме „Декорум”

Подготовила

студентка III курса,

юридического факультета

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проверил:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Симферополь, 2006

В период с 6 ноября по 4 декабря 2006 года, я проходила практику в фирме «Декорум».

Фирма действует на основании Свидетельства о государственной регистрации юридического лица (см. прил. 1), а также устава фирмы, утвержденного Протоколом собрания Участников №8 и зарегистрированного Исполнительным комитетом Киевского районного Совета г. Симферополя (см. прил. 2), и оказывает определенный спектр услуг, перечисленный в ее уставе (см. прил. 3). В своей деятельности я ознакомилась с одним из направлений: посредническими услугами в поиске объектов недвижимости для приобретения и (или) продажи, аренды помещений, обеспечения юридического сопровождения сделки, подготовки пакетов документов на недвижимое имущество.

Фирма состоит из директора, секретаря, заместителя директора, юриста, бухгалтерского отдела, водителя автотранспортного средства и риэлтеров. В данном штате я проходила практику в качестве помощника юриста по гражданским делам.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Юридический отдел |  | Директор |  | Бухгалтерия |
|  |  |

**Упрощенная схема фирмы:**

|  |
| --- |
| Секретарь |
| Заместитель  директора |

|  |
| --- |
| Транспорт |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Риэлтер |  | Риэлтер |  | Риэлтер |

Своей деятельностью фирма минимизирует риск при купле-продаже жилья (проверка на арест жилья, отсутствия долгов по коммунальным платежам, отсутствия прописки посторонних лиц, удостоверения подлинности денежных купюр при расчете и т.д.)

Недвижимость – земельные участки, недра, обособленные водные объекты и все, что связанно с землей, а также те объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения, (з.1,ст.181 ГКУ).

Работая в сфере недвижимости, фирма ориентируется на рынок. Для упрощения восприятия и обработки поступающей информации об объектах весь рынок недвижимости подразделяется на сегменты:

1. Рынок земельных участков;
2. Рынок жилья:

а) рынок городского жилья;

б) загородное жилье;

в) аренда жилья.

3. Рынок нежилых помещений:

а) офисы;

б) торговые помещения;

в) складские помещения.

4. Рынок промышленной недвижимости.

Сам же риэлтер - юридическое или физическое лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью в соответствии с действующим законодательством на рынке недвижимости с целью получения прибыли.

Фирма, являясь посредником, предназначена предоставлять следующий ассортимент услуг:

* Купля – продажа жилья;
* Расселение лиц проживающих в коммунальных квартирах;
* Сдача жилья в аренду;
* Обмен жилья;
* Продажа квартир в рассрочку;
* Продажа нежилых помещений;
* Продажа земельных участков;
* Сопровождение по вопросу приватизации объектов.
* Содействие и консультирование в вопросах введения в эксплуатацию и регистрации незаконных строительных перепланировок;
* Оформления разрешения на приватизацию земельных участков.

Находясь в штате фирмы на должности помощника юриста, я выполняла работу по толкованию основных и наиболее важных статей Гражданского и Семейного Кодекса Украины, проводила дополнительное консультирование по вопросам целесообразности юридических операций с недвижимостью. Также мне было доверено составление договоров, касающихся различных видов недвижимого имущества.

1. **Составление договора аренды жилого помещения („договор найма”).**

Правоотношение, возникающие в связи осуществлением аренды недвижимости, урегулированы ст. 793 – 797 ГКУ (§ 4,глава 58 „Наем здания или другого капитального сооружения”).

По договору найма жилого помещения сторона (наймодатель) обязуется предоставить жилое помещение в пользование другой стороне (наниматель),

а последний в свою очередь обязуется использовать помещение в соответствии с его назначением и регулярно вносить квартплату.

Основные, неотъемлемые пункты договора составляю:

1. Реквизиты собственника жилья и нанимателя (фамилия, имя, отчество, прописка, серия и номер паспорта, кем и когда выдан).
2. Срок договора с указанием срока проживания арендатора.
3. Размер оплаты, форма оплаты.
4. Приложение в виде акта передачи имущества в аренду.

Также в договоре указывается, что при желании расторгнуть данное соглашение одной или обеими сторонами другая сторона должна быть предупреждена за месяц до выселения.

Следующим важным моментом является обговаривание условий оплаты коммунальных услуг и принятие собственником определенной суммы в виде залога за ценное имущество, оставленные в помещении под ответственность нанимателя, за услуги телефонной связи АТС и др.

Обозначенная в договоре ответственность сторон указывает на последствия в случаи невыполнения обязательств.

Таким образом, стороны участвуют в оформлении договора, что облегчает достижение согласия в подтверждении своего решения заключить такой договор, стороны собственноручно заполняют графу „Квартиросдатчик” и „Квартиросъемщик”, ставят свои подписи, а директор фирмы, присутствие которого все время заключения обязательно, также в письменной форме подтверждает свое участие в заключении такового, ставит свою подпись и печать на общих экземплярах.

Согласно ст. 794 ГКУ, договор найма помещения подлежит государственной регистрации. На практике такое правило применяется лишь в случаях аренды крупных производственных помещений и складов.

**II. Составление „договора о задатке”.**

Понятие, содержание и цель задатка указаны в ст. 570 и 571 ГКУ. т.е. договор фактически описывает детали выдачи задатка, заполняет „пробелы” в правоотношениях, связанных с задатком на приобретение недвижимого имущества.

Так же, и в договоре аренды, в первую очередь в договоре о задатке указываются реквизиты сторон. В разделе „Предмет договора” заполняются строки адреса объекта, правоустанавливающего документа, цены объекта, характеристики объекта по его наименованию площади, состоянию, рыночной стоимости, так же Ф.И.О. лиц там прописанных.

Размер задатка оговаривается в разделе „Гарантии сторон”.

Защита интересов частного предпринимателя проводящего куплю­­­ – продажу объекта, гарантируется пунктом о „ ведении переговоров между сторонами только в его присутствии”.

Отличительной чертой задатка от других форм других гарантийных выплат являются предусмотренное возмещение ущерба в виде удержания его Продавца (если неисполнение соглашения произошло по вине покупателя), или возвращении его в двойном размере Продавцом Покупателю (если не исполнено по вине Продавца).

Договор подписывается обеими сторонами.

Представитель фирмы (директор) отмечает законность соглашения таким же образом, как и в договоре найма.

**Ш. Составление „договора об авансовом платеже”.**

Авансовой платеж является мягкой формой задатка. По своему содержанию - вышеуказанный договор о задатке. Отличительный пункт в разделе „Ответственность сторон”, где в случае невыполнения оговоренных обязательств авансовый платеж возвращается покупателю независимо от того, какая из сторон не выполнила условия договора.

Фактически договор об авансовом платеже необходим лишь в том случае, если сторонам, желающим совершить сделку купли – продажи, необходимо некоторое время для подготовки необходимых документов для нотариального оформления.

Следует отметить, что в случае необходимости возможно составление сперва договора об авансовом платеже, а затем договора о задатке. Причем авансовый платеж (денежные знаки) приобретают форму задатка, а договор об авансовом платеже расторгается.

**IV. Подготовка пакета документов для нотариального удостоверения договора купли – продажи.**

Договор купли – продажи – соглашение двух или более сторон, в силу которого первая сторона (Продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность второй стороне (покупатель), а Покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную, денежную суму. Договор является возмездным (ч.5, ст. 626 ГКУ). Позволяет сторонам самостоятельно в договоре определить его вид (в зависимости от характера распределения прав и обязанностей между участниками).

В первую очередь при подготовке пакета документов к сделке необходим

правоустанавливающий документ. Или может быть:

1. Договор купли–продажи – нотариально удостоверенный договор, вследствие которого настоящий собственник ранее приобрел недвижимость у предыдущего собственника.
2. Дарственная – договор дарения, по которому настоящий собственник ранее принял в дар недвижимость.
3. Договор мены – по которому настоящий собственник приобрел недвижимость вследствие обмена своего предыдущего недвижимого имущества на новое, как и бывший собственник рассматриваемого жилья.
4. Свидетельство о праве на наследство (о законе, о завещание) – свидетельство о принятии наследства в соответствии действующим законодательством.
5. Свидетельство о праве собственности на жилье–документ, приобретенный вследствие приватизации государственного жилья.
6. Решение суда – приобретения вследствие судебного разбирательства и разрешения судебного спора в пользу настоящего собственника.

Технический паспорт – документ, отображающий технические характеристики жилья, метраж, конфигурацию и т.д.

Вытяг – государственная оценочная стоимость жилья, произведенная Бюро Технической Инвентаризации. Оценка производится специалистами бюро. Позже в соответствии со стоимостью, указанной в вы тяге, будут подсчитаны суммы налогов и отчислений в пенсионный фонд в размерах по 1%.

Заявление супруга / супруги – о том, что не возражает против продажи / покупки стороной жилья.

Если сторона не в браке – заявление от стороны о том, что не состоит в браке на момент совершения сделки.

Решение органа опеки и попечительства – необходимо в случае продажи части недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему либо недееспособному. Оригинал паспорта, идентификационного кода сторон. Въездная миграционная карта – если в купле – продаж участвует иностранец.

**V. Подготовка документов для приватизации земельного участка.**

Законодательством определено понятие земельного участка как части земной поверхности с установленными границами, определенным месторасположением, с обозначенными в отношении его правами (ст.79 ЗКУ).

Право собственности на землю – право владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участкам (ст. 78ЗКУ).

Право собственности на земельный участок приобретается субъектами права путем:

1. Передачи земельных участков из земель государственной или коммунальной собственности
2. приобретение права на земельный участок заданностью пользования (приобретательная давность).
3. Приобретение на основании гражданских правовых сделок.
4. Продажи земельных участков на конкурентных началах.
5. принудительного отчуждения.

Все перечисленные и другие условия четко описаны законодателем в ст.81ЗКУ - в отношении граждан, и ст. 82ЗКУ - юридических лиц.

Земельный участок, выделенный под строительство или иное пользование государством физическому или юридическому лицу, может быть приватизирован, т.е. перевезен в частную собственность этого лица.

Согласно Декрету КМУ „О приватизации земельных участков”, приватизации подлежит земли, предоставленные гражданам для видения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома и хоз. построек (приусадебные участки), садоводства, индивидуального дачного и гаражного строительства.

Приватизация имущества государственных предприятий – это отчуждение имущества, находящегося в общегосударственной собственности и коммунальной собственности, в пользу физических лиц и негосударственных юридических лиц.

Приватизация земельного участка происходит в соответствии с Земельным Кодексом Украины. В частности, ст.116, 118-119, 121, 125,126.Однако ЗКУ не предусматривает общие требования, которыми должно обладать физическое и юридическое лицо для приобретения земельного участка. Такие требования предусмотрены ст.325,374ГКУ.

Таким образом, можно перечислить документы, необходимые для приватизации государственного земельного участка:

1. Ксерокопия паспорта, идентификационного кода лица;
2. решение местного совета о выделение участка в пользование.
3. если на участке имеется введенное в эксплуатацию жилье -необходимы документы на таковое (правоустанавливающий документ, технический паспорт)
4. заявление на имя председателя местной райгосадминистрации.

Приватизация государственного недвижимого имущества осуществляется также путем заключения договоров купли – продажи в порядке, предусмотренном статьями 224-240 ГКУ и законами о приватизации. Порядок приватизации путем выкупа:

1. подача заявления в соответствующий орган приватизации по месту нахождения объекта приватизации.
2. орган приватизации на основании заявления в 10-дневный срок принимает решение о приватизации.
3. оценка стоимости имущества, утверждение акта оценки.
4. подписание договора купли – продажи с нотариальным удостоверением и регистрацией в органах самоуправления.
5. после полной оплаты стоимости – составление акта приема – передачи.

В ходе практики я ознакомилась с порядком работы юридического отдела фирмы, в частности его взаимодействия с государственными исполнительными и судебными органами, принципами общения с клиентурой. Большое значение для меня имело ознакомление с законами, кодексами законов.

Из перечня проделанных мною работ больше всего я специализировалась на аренде жилых помещений, т. к. на данный вид посреднической услуги приходится больший спрос.

Кроме того, я приобрела некоторый опыт в оценке жилья, предназначенного как для аренды, так и купли – продажи.

Также мне удалось немного разобраться в системе выдачи банковских кредитов на жилье, что играет важную роль в делах купли – продажи недвижимости.