



Zoltor²⁴

**АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ
НИЛОВ:
«Эффективный юрист
агентства недвижимости»**

- **Приветствую всех!**
- **Представляюсь - меня зовут Нилов Алексей Викторович.**
- **Кем я являюсь?**
 - **Главный юрист “Zoltor24”;**
 - **Депутат республиканского парламента Государственного собрания - Курултая Республики Башкортостан;**
 - **Независимый эксперт Министерства юстиции Российской Федерации по антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов;**
 - **Член Общероссийской общественной организации “Ассоциация юристов России”;**
 - **Основатель Ассоциации «Первое профессиональное объединение юристов» - пилотного проекта по созданию саморегулируемой организации юристов в Российской Федерации.**

- Только самое интересное и полезное:
 1. Создание юридического блока в агентстве недвижимости (поиск юриста, требования к юристу, условия работы юриста);
 2. Что должен знать риэлтор из юриспруденции в сфере недвижимости?
 3. Что должен знать и выполнять юрист в агентстве недвижимости;
 4. Что дает «Zoltor24» юристу агентства недвижимости?

Создание юридического блока в агентстве недвижимости

- **Усиленно ищем хорошего юриста** (сайты – агрегаторы вакансий и резюме, рекомендации, встречи с выпускниками ВУЗов и другие способы), не избегаем кандидатов без опыта работы;
- У юриста должно быть **законченное высшее юридическое образование**. Приоритет обладателям «красных дипломов». Главное требование – обучаемость, исполнительность, стрессоустойчивость, внимательность, «скорострельность».
- Предоставляем юристу отдельное рабочее место, самый лучший компьютер с монитором высокого класса, лазерный принтер, закрываемый шкаф для хранения документов и заработную плату не ниже рынка труда!

От качества работы и добросовестности юриста зависит безопасность агентства недвижимости и Ваших клиентов!

Запомните главный принцип
«Риэлтор - это продажник!»

От правильно и эффективно использованного рабочего времени риэлтора («холодные звонки», расклейка объявлений, переговоры, показы объектов недвижимости, работа в риэлторской CRM и с агрегаторами объявлений и др.) напрямую зависит его доход и прибыль агентства недвижимости.

Компетенция риэлтора в юридических вопросах

- Давайте подсчитаем цифры:

Например среднестатистический риэлтор приносит в агентство недвижимости 250000 рублей выручки, что составляет за 8-часовой рабочий день и за 22 рабочих дня в месяц – **1420 рублей в час (с учетом налогов и т.д.)**.

Риэлтор без юридического образования и профессиональной переподготовки только на составление договора купли-продажи, акта приема-передачи, расписки потратит не менее 1 часа рабочего времени (**теряем 1420 рублей**), которое мог бы потратить на 5 холодных звонков, один из которых потенциально мог стать лидом, стоимостью около **50 000 рублей**.

А стоимость труда юриста, как правило, составляет около **220 рублей в час**.
Чувствуете разницу?

Поэтому запомните второй принцип:

**«КАЖДЫЙ ДОЛЖЕН ЗАНИМАТЬСЯ СВОИМ
ДЕЛОМ!»**

Компетенция риэлтора в юридических вопросах

Риэлтор, в первую очередь, обязательно должен знать то, что прямо влияет на безопасность сделки:

- Подтверждение личности и дееспособности участников сделки;
- Правомочия и полномочия правоотчуждателей объекта недвижимости;
- Порядок денежных расчетов (в том числе безопасность обращения наличных денежных средств);
- Соответствие документальных сведений о площади, планировке, месторасположении, технического состояния объекта недвижимости, показателей счетчиков по коммунальным услугам фактическим данным.

Все остальные немаловажные условия законной сделки с объектом недвижимости должен контролировать компетентный юрист агентства недвижимости!

Мы уже говорили, что

**работа юриста – важная
составляющая в
успешной деятельности
агентства недвижимости.
Запомните навсегда!**

Рассмотрим основные задачи юриста при сопровождении сделки с объектом недвижимости, которые должны быть установлены **юридическим регламентом** агентства недвижимости, **трудовым договором, должностной инструкцией** работника.

Нельзя не трудоустраивать юриста, иначе вся ответственность полностью возлагается на руководителя агентства недвижимости.

Проверка документов, необходимых для заключения сделки.

Состоит из следующих пунктов:

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДЛЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ
клиентами для заключения сделки с объектом недвижимости

Паспорт гражданина РФ Клиента

При достижении возраста 45 лет (1972г.р.) и 20 лет (1997 г.р.), подлежит замене на новый. Если паспорт гражданина РФ недействителен по другим причинам, то необходимо предоставить справку Управления по вопросам миграции МВД по субъекту РФ о действительности документа

Доверенность представителя Клиента

Должна быть нотариально удостоверена и содержать все необходимые для заключения сделки полномочия.

Также осуществляется Проверка действительности нотариально удостоверенной доверенности, представляемой клиентом-представителем стороны сделки на информационном ресурсе Федеральной нотариальной палаты. При необходимости, используйте ПРОЦЕСС «Проверка полномочий нотариуса»

Свидетельство о рождении ребенка или удостоверение опекуна

Если за ребенка действует родитель или за недееспособного гражданина - опекун

Регистрационное удостоверение, подтверждающее ранее возникшее право

Выдавалось Бюро (предприятием) технической инвентаризации до даты начала деятельности органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр и его предшественники)

Справка из Бюро (предприятия) технической инвентаризации на объект недвижимости (т.н. «на отчуждение»), подтверждающее наличие ранее возникшего права, отсутствие арестов (запретов), ограничений (обременений)

Предоставляется только в том случае, если право возникло до даты начала деятельности органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр и его предшественники), имеется регистрационное удостоверение, выданное бюро (предприятием) технической инвентаризации, и право не зарегистрировано в Росреестре (срок действия – 30 дней).

А теперь смотрим внимательно 😊

Компетенция юриста агентства недвижимости



Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП)

Выдавалась Росреестром после 15 июля 2016 года до 31 декабря 2016 года при государственной регистрации права (после отмены свидетельств о государственной регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН)

Выдается Росреестром после 1 января 2017 года при государственной регистрации права (после отмены свидетельств о государственной регистрации права, выписок из ЕГРП и кадастровых паспортов объектов)

Технический паспорт объекта (здания, помещения, объекта незавершенного строительства)

Необходим в случае предстоящей покупки объекта недвижимости за счет средств ипотечного кредита, а также при истребовании согласия органа опеки и попечительства. Также сверяем планировки объекта недвижимости

Документ-основание на объект недвижимости

Договор (купли-продажи, мены, дарения, участия в долевом строительстве и т.д.), справка о полной выплате паевого взноса, свидетельство о праве на наследство, приватизация, решение суда или иной правоустанавливающий документ

Для государственной регистрации ранее возникшего права требуется подлинник и копия, во всех остальных случаях – два подлинника документа-основания. Если нет подлинника, то необходимо восстановить его дубликат там же, где получали подлинник (суд, нотариус и т.п.) или заказать в Росреестре справку о содержании правоустанавливающих документов либо копию договора, заключенного в простой письменной форме (если нотариальная форма, то у того же нотариуса)

Проверка физического лица, заключающего сделку по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, на предмет необходимости получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга

Вариант 1: Согласие супруга продавца (правоотчуждателя) на совершение сделки с объектом недвижимости, являющемся общей совместной собственностью.

Не требуется, если имущество приобретено во время брака безвозмездным путем (дарение, наследство, бесплатная приватизация). Должно быть нотариально удостоверено

Вариант 2: нотариально удостоверенное заявление об отсутствии супруга на момент приобретения объекта недвижимости если имущество приобретено до брака

Вариант 3: оформить наследственные права на имущество пережившего(ей) супруга(и), в случае приобретения объекта недвижимости во время брака

Свидетельство о заключении брака //// Свидетельство о перемене имени

Если объект недвижимости приобретается супругами в общую совместную собственность во время брака

По усмотрению банка-кредитора Брачный контракт, предметом которого является приобретение объекта недвижимого имущества в личную собственность только одного из супругов, если другой супруг не может выступить залогодателем по различного рода причинам

Согласие органа опеки и попечительства (РОНО) на совершение сделки с имуществом ребенка (до 18 лет) или подопечного (гражданина, признанным судом недееспособным), в том числе в случае, когда объект недвижимости приобретается в собственность ребенка (подопечного) с использованием ипотечного кредита! Сделка должна быть удостоверена нотариусом!

Согласие органа опеки и попечительства (РОНО) на снятие с регистрационного учета в жилом помещении находящихся под опекой или попечительством членов семьи собственника либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи собственника.

Отказ от права преимущественной покупки, отчуждаемой участником доли в долевой собственности. Оформляется у нотариуса остальными участниками долевой собственности. Если отказ от имени ребенка до 18 лет (подопечного), то дополнительно требуется Согласие органа опеки и попечительства (РОНО)

ЛИБО: Извещение участника долевой собственности остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий, на которых он продает ее (не позднее чем один месяц до даты заключения сделки), которое рекомендуется оформить у нотариуса. Адрес в почтовом отправлении указывается строго по адресу регистрации по месту жительства адресата. Сделка должна быть удостоверена нотариусом!

Отказ от преимущественного права покупки отчуждаемой комнаты в коммунальной квартире от остальных собственников комнат в данной коммунальной квартире (в том числе органа местного самоуправления, если комната не приватизирована). Если отказ от имени ребенка до 18 лет (подопечного), то дополнительно требуется Согласие органа опеки и попечительства (РОНО). Применяется только к комнатам в коммунальных квартирах.

Компетенция юриста агентства недвижимости



Распечатка информации с сайта ПФ РФ о размере (остатке) материнского (семейного) капитала либо предоставить Справку Пенсионного фонда Российской Федерации о сумме (оставшейся части) материнского (семейного) капитала или соответствующий отказ в выдаче такой информации либо Справку банка-ипотечного кредитора о том, что для погашения (части) ипотечного кредита не использовался материнский (семейный) капитал

Истребовать у собственника, если жилое помещение приобреталось после 01.01.2007 года по договору с рассрочкой платежа, в том числе с использованием ипотечного кредита

Справка о регистрации по месту жительства в отчуждаемом жилом помещении

Если на учете состоит гражданин, который отказывался от участия приватизации жилого помещения или от принятия наследства в виде жилого помещения, то он обязательно до дня сделки должен сняться с регистрационного учета в данном жилом помещении, а потом только предоставить вышеуказанную справку без указания сведений о нем

Если у продавца документ-основание «Договор передачи квартиры в собственность/общую долевую/совместную» (приватизация жилья), то необходимо предоставить

Дубликат справки о регистрации, предоставляемой в отдел приватизации жилья (кто был зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении на момент его приватизации).

Копия лицевого счета (об оплате коммунальных платежей)

Выдается управляющей компанией многоквартирного дома

Справки об отсутствии задолженности за электроэнергию, услуги связи, за членские взносы (для СНТ и т.п.) и за другие обязательные платежи за прочие коммунальные услуги

Выдается поставщиком электроэнергии или услуг связи, правлением (председателем и казначеем) СНТ и т.п.

Справка об отсутствии задолженности за капитальный ремонт многоквартирного дома

Выдается Региональным оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта РФ – не применяется в отношении индивидуальных и блокированных жилых домов

Справка (Заключение) от психиатра / нарколога о дееспособности гражданина и возможности совершать сделки

Истребовать у физического лица, возраст которого превышает 70 лет (1949 г.р.) или имеются сомнения в его дееспособности, сведения об употреблении запрещенных веществ, сомнительных болезненных состояниях.

Если имеются сведения о состоянии физического лица на учете у психиатра / нарколога, сомнения в дееспособности физического лица, то рекомендуется пройти освидетельствование у врача-психиатра на момент дееспособности физического лица для выявления заболеваний, препятствующих совершению сделки с объектом недвижимого имущества, в результате которого выдается заключение специалистов

для заключения договора уступки по договору участия в долевом строительстве жилья - Справка о полной оплате по договору участия в долевом строительстве, выдаваемая застройщиком. Если есть задолженность, то необходимо, согласие застройщика на перевод долга к новому участнику долевого строительства

для заключения договора уступки по договору участия в долевом строительстве жилья - Согласие застройщика на уступку права требования по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, если это предусмотрено действующим законодательством или договором участия в долевом строительстве

для заключения договора уступки по договору участия в долевом строительстве жилья - Согласие супруга приобретателя (цессионария) на заключение договора уступки по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве. Должно быть нотариально удостоверено!

Согласие арендодателя земельного участка на уступку права требования по зарегистрированному договору аренды земельного участка

Выдается тем органом, который указан в договоре аренды земельного участка в случае, если срок аренды земельного участка составляет менее 5 лет.

**Да, так и есть, там очень
много пунктов, их все
обязательно должен
неукоснительно
соблюдать юрист
агентства недвижимости
Идем, далее...**

Проверка участников сделки» (соотносится с результатами проверки документов)

Состоит из следующих пунктов:

Наличие сведений в Банке данных исполнительных производств на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов (ФССП России).

Наличие сведений о банкротстве в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Наличие в списке недействительных российских паспортов АС «Российский Паспорт»

Наличие негативной информации о физическом лице или об организации по судебным делопроизводствам в ГАС «Правосудие»

Наличие негативной информации об организации по судебным делопроизводствам в ГАС «Картотека арбитражных дел»

Наличие сведений в Перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму

При необходимости - Наличие сведений в сервисе «Внимание, розыск!» официального сайта МВД России

Проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств в Едином государственном реестре юридических лиц. Заказывается выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, используется электронный сервис «Прозрачный бизнес». Осуществляется проверка правоспособности юридического лица, индивидуального предпринимателя, крестьянского (фермерского) хозяйства, наличие и объём полномочий руководителя (представителя) юридического лица, наличие или отсутствия необходимости в получении согласий других лиц на заключение сделки с объектом недвижимого имущества и другие вопросы правовой экспертизы документов и проверки законности сделки

Не во всех регионах Российской Федерации

Проверка клиента Службой безопасности (на предмет судимости, уголовного преследования, административной практики, состояния на специальном учете и т.п.).

В случае отсутствия возможности получить информацию Службой безопасности, у клиента истребуется справка о наличии (отсутствии) судимости и (или) факта уголовного преследования либо о прекращении уголовного преследования, которую можно запросить на портале «Госуслуги»

Хм, почти поместилось на одну страничку 😊

Но это еще не все...

Проверка объекта недвижимого имущества» (соотносится с результатами проверки документов)

Состоит из следующих пунктов:

Проверка в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) со сверкой полученных данных со сведениями в правоустанавливающих документах, в технических (кадастровых) паспортах и в иных документах

Проверка отнесения объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)

Проверка наличия на земельном участке объектов капитального строительства с целью запрета отчуждения земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Проверка отнесения жилого помещения к аварийному жилищному фонду на сайте Государственной корпорации — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Как Вы увидели сами, **безопасность сделки** не заключается в действии *«Я пробил объект, там все нормально»*, которое присуще некоторым частным риэлторам, довольствующим заказом выписки из ЕГРН на объект недвижимости, а наоборот, это **результат сложной, объемной и комплексной работы юриста агентства недвижимости**

А еще у юриста агентства недвижимости есть другие задачи и функции: направление обязательной информации в Росфинмониторинг, Росстат, взаимодействие с Роскомнадзором по вопросу обработки персональных данных, судебно-претензионная работа, участие в переговорах по сложным сделкам, ведение и корпоративного документооборота и отчетности и многие другие вопросы.

Преимущества “Zoltor24” для юристов агентства недвижимости



Умная платформа “Zoltor24” дает юристу Вашего агентства недвижимости и лично Вам преимущество перед Вашими конкурентами:

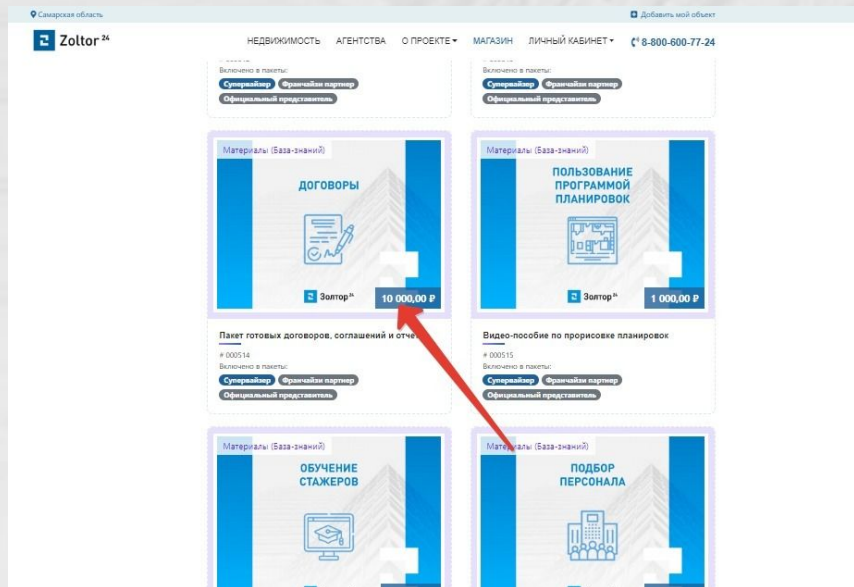
У юристов есть поговорка «два юриста – три мнения», а если юрист один? Самое худшее для юриста – это «вариться в собственном соку».

С помощью “Zoltor24” Ваш юрист получает доступ к уникальному и ценному ресурсу – коллективному разуму и получит возможность постоянно развивать свою профессиональную компетенцию, а значит и усиливать безопасность Вашего агентства недвижимости и Ваших клиентов!

Преимущества “Zoltor24” для юристов агентства недвижимости



Информационный ресурс «База знаний»:

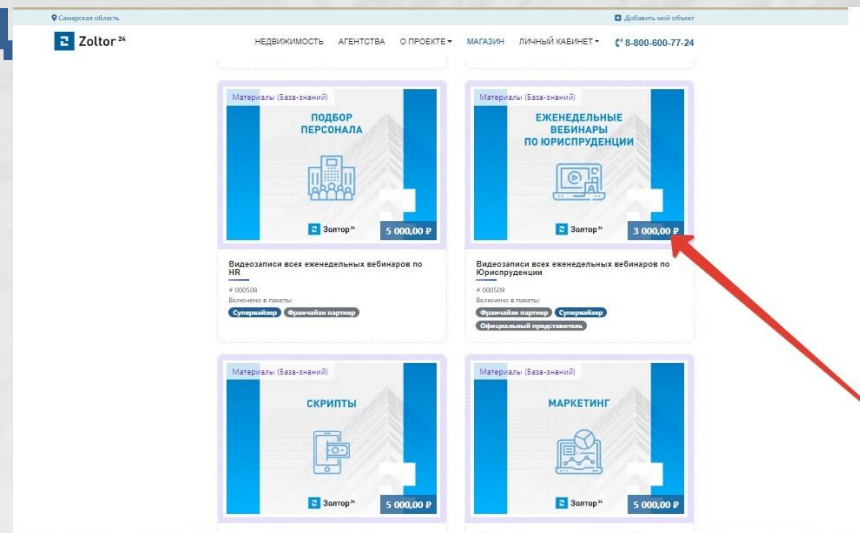


Готовые шаблоны документов, необходимых для заключения сделки с объектом недвижимости

Преимущества “Zoltor24” для юристов агентства недвижимости



Проведение вебинаров по юриспруд



Много новой и полезной информации для юристов агентства недвижимости, рекомендации, обмен мнениями, рассмотрение проблемных ситуаций...

На этом мое выступление заканчивается, но я с Вами не прощаюсь...

Надеюсь увидеть всех Вас в качестве лучших партнеров “Zoltor24”.

*Подписывайтесь на мои аккаунты в социальных сетях, меня легко найти по запросу «**Алексей Нилов депутат**»*

*vk.com/aleksey_nilov_deputat_rb ,
instagram.com/aleksey.nilov.deputat.rb ,
facebook.com/aleksey.nilov.deputat.rb*