

**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНА В РЕЕСТРЕ ГОССТАНДАРТА РОССИИ
РОСС RU № И046. 04 РН00**

**НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СОЦИАЛЬНО ОТВЕТСТВЕННЫЙ БИЗНЕС

РИЭЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

УСЛУГИ БРОКЕРСКИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Принят, утвержден решением Национального Совета
РГР от 07.02.2002 г. Введен в действие с 11.02.2002 г.

Изменения и дополнения внесены решением
Национального Совета Российской Гильдии Риэлторов
от 24.09.2009 г.

С дополнениями, утвержденными
Решением XXI Съезда РГР (Протокол от 16 мая 2012 г.)

Изменения и дополнения внесены решением
Национального Совета Российской Гильдии Риэлторов
от 08.06.2017 г.

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящий стандарт (далее — Стандарт) определяет состав и надлежащее качество брокерских услуг при операциях с объектами недвижимости и правами на них.

Стандарт является добровольным и применяется юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при оказании брокерских услуг потребителям.

Стандарт является обязательным для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих сертификат соответствия, выданный в соответствии с требованиями Стандарта.

Стандарт применяется Органами по сертификации, уполномоченными на проведение работ в системе добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации при оценке соответствия деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей требованиям Стандарта.

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящем Стандарте использованы ссылки на следующие нормативные документы:

- СТО РГР 010.01 — 02 «Общие требования к разработке, принятию и оформлению стандартов»;
- СТО РГР 010.02 — 02 «Термины и определения»;

– СТО РГР «Требования к Территориальным Органам по сертификации брокерских услуг».

3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

3.1 В Стандарте применяют следующие термины с соответствующими определениями.

Специалист по недвижимости - Агент— физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, выполняющий действия по оказанию услуг при совершении операций на рынке недвижимости, прошедший обучение в соответствии с Приложением №1 «Предметные области для подготовки учебных программ по обучению специалиста по недвижимости –Агент» и аттестацию по рекомендуемому «Перечню экзаменационных вопросов для аттестации специалиста по недвижимости – Агент» (Приложение №2) в соответствии с Национальным стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования к квалификации Брокер по недвижимости» и действующий под руководством брокера в рамках трудовых отношений с работодателем.

Квалификационные требования:

Образование не ниже средне-специального. Повышение квалификации не реже 1 раза в 3 года в аккредитованных учебных центрах в рамках «Системы добровольной Сертификации» на рынке недвижимости. При прерывании профессионального трудового стажа на срок более 1 года – аттестация при возобновлении деятельности»

Специалист по недвижимости - Брокер — физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, осуществляющий действия по организации продаж услуг на рынке недвижимости с возможностью получения права подписи на договорах с клиентами и/или выполняющий административные функции в отношении подчиненных работников, прошедших аттестацию рекомендуемому «Перечню экзаменационных вопросов для аттестации специалиста по недвижимости – Брокер» (Приложение № 3) в установленном порядке в соответствии с Национальным стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования к квалификации Брокер по недвижимости» и действующий в рамках трудовых отношений с работодателем.

Квалификационные требования:

Высшее образование. Опыт практической риэлторской и управленческой деятельности не менее 2-х лет. Повышение квалификации не реже 1 раза в 3 года в аккредитованных учебных центрах в рамках «Системы добровольной Сертификации» на рынке недвижимости

Договор на оказание Брокерской услуги (Договор)— договор между Потребителем и Исполнителем, предметом которого является оказание Брокерской услуги.

Брокерская деятельность — деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляемая за счет и в интересах Потребителей и связанная с изменением, установлением или прекращением их прав на Объекты недвижимости.

Брокерская услуга — услуга, оказываемая Исполнителем Потребителю при совершении операций с объектами недвижимости и правами на них.

Исполнитель (Брокерской услуги) — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающий Брокерскую услугу в соответствии со Стандартом.

Объект недвижимости — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, право собственности и иные вещные права на которые подлежат регистрации в соответствии с законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Потребитель — правоприобретатель и (или) правообладатель Объекта недвижимости, вступивший (ие) в договорные отношения с Исполнителем для получения Брокерской услуги.

Сделка — действия Потребителей Брокерских услуг, направленные на изменение, установление или прекращение их прав на Объекты недвижимости.

Руководящий Орган Системы (РОС) — некоммерческое партнерство «Российская Гильдия Риэлторов», создавшее систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации и наделенное соответствующими полномочиями Госстандартом РФ (РОСС RU № И046. 04 РН00).

Комиссия по разрешению споров (Комиссия) — структурное подразделение Органа по сертификации, уполномоченное рассматривать споры, жалобы и претензии на действия сертифицированных Исполнителей.

К Потребителям не относятся иные Исполнители, представляющие интересы Потребителей, с которыми у них заключены соответствующие договора.

3.2 Остальные термины, применяемые в Стандарте, соответствуют СТО РГР 010.02. — 02 «Термины и определения».

4. СОДЕРЖАНИЕ БРОКЕРСКИХ УСЛУГ

4.1. Брокерские услуги, оказываемые потребителям в соответствии с настоящим Стандартом, подразделяются на основные и дополнительные.

Перечни основных и дополнительных брокерских услуг, представленные в п.4.3. и п.4.4. настоящего Стандарта, охватывают типовые услуги, оказываемые представителям основных групп потребителей, совершающих операции на рынке недвижимости, и не учитывают услуги, необходимость оказания которых может быть обусловлена спецификой конкретных сделок и/или взаимоотношений их участников.

4.2. Субъекты предпринимательства, действующие в соответствии с настоящим Стандартом, не вправе отказывать потребителям в оказании основных брокерских услуг по причине невозможности их выполнения.

Оказание брокерских услуг, отнесенных настоящим Стандартом к разряду дополнительных, осуществляется по договоренности сторон, зафиксированной договором, заключаемым между субъектом предпринимательства и потребителем. Субъекты предпринимательства, действующие в соответствии с настоящим Стандартом, вправе воздерживаться от оказания потребителям дополнительных брокерских услуг.

4.3. Основные брокерские услуги включают следующие виды работ (услуг):

4.3.1. Работы (услуги), выполняемые в интересах клиентов-продавцов объектов недвижимости:

4.3.1.1. консультирование по вопросам текущих цен на рынке недвижимости, правил и особенностей совершения сделок по отчуждению недвижимого имущества.

4.3.1.2. помощь в определении реалистичной цены предложения и реалистичных условий продажи объекта недвижимости.

4.3.1.3. разработка и реализация маркетинговой программы продвижения объекта недвижимости.

4.3.1.4. прием обращений от потенциальных покупателей объекта, предоставление дополнительных сведений о характеристиках и условиях продажи объекта.

4.3.1.5. организация и фактическое проведение показов объекта потенциальным покупателям.

4.3.1.6. представительство интересов продавца при переговорах с покупателями, выразившими намерение приобрести объект.

4.3.1.7. при предоставлении продавцом соответствующих полномочий – заключение с покупателем или его надлежащим представителем договора, соглашения или иного документа, регламентирующего порядок и условиях совершения сделки с объектом, а также прием от покупателя или его надлежащего представителя аванса, задатка или иного платежа, подтверждающего намерение покупателя приобрести объект.

4.3.2. Работы (услуги), выполняемые в интересах клиентов-покупателей объектов недвижимости:

4.3.2.1. консультирование по вопросам предложений продавцов на текущем рынке недвижимости, правил и особенностей совершения сделок по приобретению недвижимого имущества.

4.3.2.2. при необходимости – консультирование по вопросам предоставления ипотечных кредитов, а также подбор ипотечной программы и совершение действий, направленных на одобрение покупателя как заемщика в избранном банке.

4.3.2.3. помощь в определении реалистичной цены приобретения объекта недвижимости на основе параметров, установленных покупателем.

4.3.2.4. выявление объектов, соответствующих параметрам, определенным покупателем.

4.3.2.5. выяснение дополнительных сведений о характеристиках и условиях продажи объектов, заинтересовавших покупателя.

4.3.2.6. организация осмотров покупателем объектов и фактическое сопровождение покупателя в ходе осмотра.

4.3.2.7. представительство интересов покупателя при переговорах с продавцом (продавцами) объекта, характеристики которого наилучшим образом отвечают задаче приобретения.

4.3.2.8. при предоставлении покупателем соответствующих полномочий – заключение с продавцом или его надлежащим представителем договора, соглашения или иного документа, регламентирующего порядок и условиях совершения сделки с объектом, а также передача продавцу или его надлежащему представителю аванса, задатка или иной суммы, подтверждающей намерение покупателя приобрести объект.

4.3.3. Работы (услуги), выполняемые в интересах клиентов-арендодателей/наймодателей объектов недвижимости:

4.3.3.1. консультирование по вопросам сложившихся цен на рынке аренды/найма объектов недвижимости, правил и особенностей совершения сделок аренды/найма недвижимости.

4.3.3.2. помощь в определении реалистичной ставки аренды/найма объекта недвижимости.

4.3.3.3. помощь в определении реалистичных условий сдачи объекта недвижимости в аренду/найм.

4.3.3.4. разработка и реализация маркетинговой программы продвижения объекта недвижимости.

4.3.3.5. прием обращений от потенциальных арендаторов/нанимателей объекта, предоставление дополнительных сведений о характеристиках и условиях сдачи объекта.

4.3.3.6. организация и фактическое проведение показов объекта потенциальным арендаторам/нанимателям.

4.3.3.7. представительство интересов арендодателя/наймодателя при переговорах с арендаторами/нанимателями.

4.3.4. Работы (услуги), выполняемые в интересах клиентов-арендаторов/нанимателей объектов недвижимости:

4.3.4.1. консультирование по вопросам предложений арендодателей/наймодателей на текущем рынке недвижимости, правил и особенностей совершения сделок аренды/найма объектов недвижимости.

4.3.4.2. помощь в определении реалистичной цены аренды/найма объекта недвижимости на основе параметров, установленных арендатором/нанимателем.

4.3.4.3. выявление объектов, соответствующих параметрам, определенных арендатором/нанимателем.

4.3.4.4. выяснение дополнительных сведений о характеристиках и условиях аренды/найма объектов, заинтересовавших арендатора/нанимателя.

4.3.4.5. организация осмотров арендатором/нанимателем объектов и фактическое сопровождение арендатора/нанимателя в ходе осмотра.

4.3.4.6. представительство интересов арендатора/нанимателя при переговорах с арендодателем/наймодателем объекта, характеристики которого наилучшим образом отвечают задаче аренды/найма.

4.4. Дополнительные брокерские услуги включают следующие виды работ (услуг):

4.4.1. Консультирование по вопросам налоговых последствий совершения сделок с недвижимым имуществом.

4.4.2. Согласование предстоящей сделки с банком; органами опеки и попечительства; организациями, осуществляющими выдачу гражданам жилищных субсидий и/или финансирование сделок, оплата которых осуществляется с использованием жилищных сертификатов и т.п.

4.4.3. Сбор, подготовка и комплектация пакета документов, необходимых для совершения сделки с объектом и ее государственной регистрации.

4.4.4. Организация процесса заключения сделки с объектом, включая организацию процедуры взаиморасчетов между участниками сделки.

4.4.5. Содействие в вопросах подачи документов на государственную регистрацию и их получения после регистрации права (перехода права) на объект недвижимости.

4.4.6. Оказание помощи в снятии с регистрационного учета и/или постановке на регистрационный учет; контроль выполнения таких обязательств.

4.4.7. Проверка в ЕГРП актуальности прав на объект недвижимости, а также анализ документов, необходимых для заключения сделки, с целью определения полноты и достаточности представленных документов для совершения сделки и выявления обстоятельств, препятствующих совершению предстоящей сделки (при наличии возможности проверки таких обстоятельств), уведомление клиента обо всех выявленных рисках.

4.4.8. Предоставление клиенту информации о целесообразности страхования риска утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости в случае его изъятия либо признания сделки недействительной (титульного страхования) и в случае принятия клиентом решения об осуществлении титульного страхования – организация процесса заключения клиентом договора страхования.

4.4.9. Организация процедуры передачи объекта недвижимости покупателю или арендатору/нанимателю.

4.4.10. Контроль за изменением потребительского состояния переданного в аренду/найм объекта недвижимости в течение срока аренды/найма.

4.5. Состав брокерских услуг, оказываемых клиентам, заинтересованным в обмене объектов недвижимости, состоит из комплекса основных и дополнительных работ (услуг), оказываемых продавцам и покупателям.

4.6. При необходимости брокерская услуга может включать в себя совершение действий, не регламентированных настоящим Стандартом, направленных на наилучшее и наиболее эффективное достижение целей оказания услуг и обеспечение качества обслуживания потребителей.

4.7. Конкретный состав услуг, подлежащих оказанию потребителю, определяется договором. Договором может быть предусмотрен состав оказываемых услуг, отличающийся от установленного настоящим Стандартом и предусматривающий выполнение в интересах потребителя любых действий, кроме выходящих за пределы правоспособности субъекта предпринимательской деятельности, а также в силу иных причин противоречащих действующему законодательству Российской Федерации.

4.8. Условием оказания брокерских услуг, обеспечивающих представительство интересов потребителя перед третьими лицами, а также совершение от имени потребителя юридически значимых действий, является предоставление потребителем брокеру и/или действующему под его руководством агенту полномочий, отраженных в доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. Региональные объединения риэлторов, обладающие статусом полномочных представителей РГР, вправе вводить на территории своих административно-территориальных единиц Региональные Стандарты и Правила оказания брокерских услуг, учитывающие обычаи делового оборота, сложившиеся данной в административно-территориальной единице.

В рамках Региональных Стандартов и Правил оказания брокерских услуг Региональные объединения риэлторов вправе наделять статусом основных услуги, отнесенные настоящим Стандартом к разряду дополнительных. Отнесение услуг, которым в рамках настоящего Стандарта присвоен статус основных, к разряду дополнительных не допускается.

5. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ БРОКЕРСКИХ УСЛУГ

5.1 Брокерские услуги должны соответствовать требованиям Стандарта, законодательным актам, другим нормативным и методическим документам, регулирующим отношения в сфере недвижимости, практике и обычаям делового оборота.

5.2 Брокерские услуги должны оказываться Исполнителем Потребителю на основании Договора.

5.3 Исполнитель вправе оказывать Брокерские услуги обеим сторонам сделки с объектом недвижимости и правами на них.

5.4 Конфиденциальность.

5.4.1 Исполнитель обеспечивает конфиденциальность всей информации, полученной при оказании Брокерских услуг Потребителю.

Предоставление информации о Потребителе и оказанных ему услугах не допускается, кроме случаев:

- официального запроса правоохранительных органов или по решению суда;
- защиты Исполнителем своих прав и интересов в суде, Комиссии по разрешению споров.

5.4.2 Исполнитель должен иметь возможность вести переговоры с Потребителями в специально оборудованных помещениях, обеспечивающих конфиденциальность. Во время переговоров с Потребителем Исполнитель должен стремиться к тому, чтобы в помещении не находились посторонние лица.

5.4.3 Доступ к документам, свидетельствующим о намерении Потребителя совершить сделку, а также к другим документам Потребителя, находящимся у Исполнителя, должны иметь только сотрудники, оказывающие Брокерскую услугу данному Потребителю.

5.5 Соответствие назначению.

Брокерские услуги должны соответствовать требованиям Потребителей, определенным в письменном Договоре с Исполнителем. Основным предметом Брокерских услуг является выполнение составляющих, предусмотренных п.4.3 Стандарта, связанных с установлением, изменением или прекращением прав на объект недвижимости.

5.6 Полнота и своевременность исполнения.

Предоставляемые Брокерские услуги по объему, срокам, процедурам и условиям обслуживания должны соответствовать требованиям настоящего Стандарта и требованиям Потребителя, согласованным с Исполнителем в договоре на оказание брокерских услуг.

5.7 Этичность обслуживания.

Потребителю должны быть гарантированы вежливое и доброжелательное отношение. Исполнитель должен соблюдать этические нормы поведения при обслуживании Потребителей.

5.8 Ответственность Исполнителя.

Исполнитель несет ответственность перед Потребителем за качество, точность, полноту и конфиденциальность оказанных услуг в объеме и на условиях, которые определены договором между ними. Мера ответственности при этом определяется условиями договора и действующим законодательством.

5.9 Рассмотрение жалоб и претензий Потребителей.

5.9.1 Исполнитель должен гарантировать Потребителю оперативное и объективное рассмотрение жалоб и претензий на его действия.

5.9.2 Исполнитель должен принять письменную жалобу либо претензию Потребителя, объективно рассмотреть ее и письменно ответить Потребителю в течение 7 рабочих дней с момента получения.

5.9.3 Исполнитель должен иметь документированные процедуры рассмотрения жалоб и претензий Потребителей.

6. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛНИТЕЛЯМ БРОКЕРСКИХ УСЛУГ

6.1 Брокерские услуги могут оказывать Исполнители, имеющие статус юридического лица, а также индивидуальные предприниматели, зарегистрированные в установленном на территории Российской Федерации порядке.

6.2 Штат исполнителя должен быть укомплектован квалифицированным персоналом. Все специалисты (агенты и брокеры), работающие в компании и оказывающие услуги по организации и сопровождению сделок с недвижимым имуществом должны быть аттестованы в порядке, установленном Руководящим Органом Системы.

6.2.1 Персонал Исполнителя должен:

- знать и выполнять свои функциональные обязанности;
- знать и выполнять установленную Исполнителем процедуру обслуживания Потребителей и рассмотрения жалоб и претензий Потребителей;
- повышать квалификацию и проходить аттестацию в установленном порядке.

6.2.2 Исполнитель должен оформить со специалистом по недвижимости - брокером трудовые отношения в соответствии с требованиями Трудового и Гражданского Законодательства Российской Федерации.

6.2.3 Исполнитель должен по запросу Органа по сертификации представлять список штатных специалистов по недвижимости-брокеров и перечень специалистов по недвижимости - Агентов. Данный список комплектуется документами, подтверждающими уровень образования и прохождение аттестации сотрудниками, внесенными в список.

Исполнитель также может самостоятельно уведомлять Орган по сертификации об изменении персонального состава специалистов по недвижимости - брокеров и специалистов по недвижимости - агентов.

6.3 Профессиональная ответственность Исполнителя должна быть застрахована или обязательства Исполнителя по возмещению ущерба Потребителю при осуществлении Брокерской деятельности в соответствии со Стандартом обеспечены иным способом.

6.3.1 Руководящий Орган Системы определяет процедуру признания правил страхования профессиональной ответственности при осуществлении Брокерской деятельности и иных способов обеспечения обязательств, вытекающих из п. 6.3 настоящего Стандарта, а также определяет минимальный уровень ответственности при страховании профессиональной ответственности.

6.4 Исполнитель имеет в собственности или пользовании нежилое помещение, права на которое оформлены в установленном порядке.

6.4.1 Оказание Брокерских услуг происходит в помещениях, создающих комфортные условия для Потребителей.

6.5 Информация об Исполнителе должна быть доступна для Потребителей Брокерских услуг.

6.5.1 Информация, доступная для Потребителей:

- свидетельство о государственной регистрации Исполнителя;
- документ на право использования торговой марки, зарегистрированной в установленном порядке, под которой оказываются Брокерские услуги;
- сертификат соответствия оказываемых Исполнителем Брокерских услуг требованиям Стандарта, приложения и дополнения к нему;

- при наличии членства в профессиональных объединениях документы, подтверждающие данное членство;
- тарифы и расценки на оказание Брокерских услуг;
- книга жалоб и предложений с пронумерованными листами, прошнурованная и заверенная печатью Органа по сертификации;
- описание процедуры рассмотрения жалоб и претензий Потребителей на действия Исполнителя;
- реквизиты Органа по сертификации, Комиссии по разрешению споров;
- полис страхования профессиональной ответственности Исполнителя или документ, удостоверяющий использование Исполнителем иных способов обеспечения обязательств перед Потребителями.

6.5.2 Исполнитель по требованию Потребителя должен предоставить:

- документы, подтверждающие квалификацию специалиста по недвижимости - брокера и специалиста по недвижимости - агента, оказывающих ему Брокерскую услугу;
- документы, подтверждающие полномочия специалиста по недвижимости - брокера (приказ или доверенность) на право подписи Договоров от имени Исполнителя;
- Стандарт;
- образцы типовых договоров, протоколов, доверенностей и других документов, используемых Исполнителем при оказании Брокерских услуг.

7. ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ОКАЗАНИЕ БРОКЕРСКИХ УСЛУГ

7.1 Для предоставления Брокерских услуг Исполнитель должен заключить с Потребителем письменный договор, соответствующий требованиям Гражданского Кодекса Российской Федерации с учетом требований Стандарта.

7.2 До подписания Договора специалист по недвижимости - брокер обязан ознакомить Потребителя с проектом Договора, разъяснить его условия, а также отразить проведение данных действий в Договоре.

7.3 Исполнитель вправе применять любые типы договоров, предусмотренные Гражданским Кодексом РФ. Структура договора должна содержать следующие разделы:

- стороны договора;
- предмет договора;
- обязанности Исполнителя;
- обязанности Потребителя;
- цена услуг и порядок расчета между Потребителем и Исполнителем;
- срок действия договора;
- условия расторжения договора;
- ответственность сторон;
- порядок разрешения споров;
- перечень переданных Исполнителю документов на момент подписания Договора;

– юридические адреса и реквизиты сторон.

7.3.1 Стороны договора.

Сторонами договора на оказание Брокерских услуг являются Исполнитель в лице специалиста по недвижимости - брокера, уполномоченного на подписание Договора, и Потребитель (либо его представители).

7.3.2 Предмет договора.

Предмет договора должен соответствовать типу Договора и содержать ссылку на оказание Брокерской услуги в соответствии со Стандартом.

7.3.3 Обязанности Исполнителя.

7.3.3.1 В Договоре должны быть перечислены работы (услуги), которые обязуется выполнить Исполнитель в соответствии с п. 4.3 Стандарта.

7.3.3.2 Договор должен включать обязательство Исполнителя

обеспечить конфиденциальность обслуживания и сохранность документов Потребителя.

Договор должен включать обязательство Исполнителя сохранять в тайне сведения о Потребителе и условиях сделки, обеспечить сохранность документов, полученных от Потребителя, и их возврат в случае исполнения, прекращения или досрочного расторжения Договора.

7.3.3.3 Договор может содержать иные обязательства Исполнителя.

7.3.4 Цена услуг и порядок расчета между Потребителем и Исполнителем. Договор должен содержать указание на цену услуг Исполнителя или порядок ее определения.

7.3.5 Срок действия Договора.

Договор должен содержать срок его вступления в силу, срок действия и процедуру продления.

7.3.6 Условия расторжения Договора.

Договор должен содержать основания и порядок его расторжения, в том числе условия досрочного расторжения, а также порядок расторжения договора в связи с неисполнением обязательств сторонами договора.

7.3.7 Порядок разрешения споров.

7.3.7.1 Договор должен содержать описание процедуры разрешения споров сторонами договора.

7.3.7.2. В случае невозможности разрешения спора договор должен предусматривать возможность оперативной передачи данного спора в Комиссию по разрешению споров Органа по сертификации.

7.3.7.3 Решения Комиссии по разрешению споров Органа по сертификации является обязательным для Исполнителя.

7.3.8 Ответственность сторон.

7.3.8.1. В Договоре должны быть указаны условия, по которым наступает ответственность сторон за невыполнение условий договора.

7.3.8.2 Договор должен предусматривать порядок и условия досрочного расторжения договора.

7.3.8.3. В Договоре необходимо предусмотреть обстоятельства непреодолимой силы (форс- мажорные обстоятельства и решения третьих сторон, имеющих возможность влиять на договор на оказание Брокерских услуг), при которых ответственность сторон не наступает.

7.3.8.4. В случае если Потребитель при заключении договора не предоставляет согласия лиц, имеющих права на данный объект недвижимости, Исполнитель определяет в настоящем разделе ответственность Потребителя за отказ таких лиц от совершения сделки.

7.4 Исполнитель должен поручать право подписания договоров об оказании Брокерских услуг и контроль за их исполнением только специалистам по недвижимости - брокерам.

7.5 Договор не должен содержать норм и требований, ущемляющих права одной из сторон.

7.6 Документом, свидетельствующим о полном завершении работ по договору оказания Брокерских услуг, является двусторонний акт, подписанный Потребителем и Исполнителем после выполнения сторонами всех обязательств по договору.

8. ТРЕБОВАНИЯ К ПОРЯДКУ ОКАЗАНИЯ БРОКЕРСКИХ УСЛУГ

8.1 Исполнитель должен иметь план работы по договору и фиксировать этапы его выполнения.

8.2 Экспертное определение продажной цены недвижимости с учетом запросов Потребителя на момент предложения услуги.

8.2.1 Исполнитель предоставляет Потребителю объективную и полную информацию и анализ сложившихся цен на рынке недвижимости региона, консультирует о возможности и процедуре оказания брокерских услуг.

8.2.2 Исполнитель по вопросам, требующим специальных знаний

и выходящим за рамки брокерской деятельности, должен рекомендовать Потребителю обратиться за консультацией к соответствующим специалистам.

8.3 Предоставление информации о наличии на рынке объектов недвижимости, которая могла бы удовлетворить потребность клиента.

8.3.1 Исполнитель осуществляет подбор объектов недвижимости в соответствии с письменной заявкой Потребителя — правоприобретателя. Количество подбираемых вариантов, порядок их показов определяются в договоре.

8.3.2 Предлагаемые Исполнителем объекты недвижимости должны иметь описание, необходимое для получения наиболее полного представления Потребителя об объекте недвижимости.

8.3.3 Исполнитель должен письменно информировать Потребителя, давшего согласие на приобретение прав на данный объект недвижимости, об известных ему недостатках объекта недвижимости: потребительские качества, конструктивные изъяны, недостатки в работе инженерного оборудования.

8.3.4 Исполнитель должен сопровождать Потребителя при показе объекта недвижимости.

8.4 Формирование пакета правоустанавливающих и иных документов, необходимых для проведения сделки.

8.4.1 Исполнитель при выполнении договора определяет перечень документов, необходимый для осуществления сделки и порядок их получения.

Документы, необходимые для осуществления сделки, могут собираться:

- Исполнителем на основании доверенности, выданной Потребителем;
- Потребителем самостоятельно;
- Потребителем в присутствии Исполнителя.

8.4.2 Согласие по существенным условиям предстоящей сделки, достигнутое между Потребителем (ями) и контрагентом, должно быть оформлено предварительным договором.

8.4.3 Предварительный договор об осуществлении сделки должен содержать следующие разделы:

- согласие сторон осуществить определенную сделку;
- цена сделки;
- адрес и описание объекта, позволяющие его однозначно идентифицировать;
- условия передачи прав на объект недвижимости;
- ответственность сторон, способ обеспечения исполнения обязательств и определение обстоятельств непреодолимой силы;
- порядок расчетов при осуществлении сделки;
- сроки и порядок передачи объекта недвижимости;
- состояние объекта недвижимости на момент передачи;
- обязательства собственника объекта недвижимости по погашению задолженности по коммунальным и другим платежам;
- наличие законных прав на объект со стороны третьих лиц на момент передачи объекта;
- условия расторжения и продления предварительного договора.

8.4.4 Исполнитель должен своевременно письменно информировать Потребителя обо всех ставших известных ему обстоятельствах и фактах, относящихся к правам на предмет сделки, способных изменить условия сделки и привести впоследствии к потере права собственности, и рекомендовать потребителю застраховать риск потери своего права на предмет сделки.

8.4.5 В случае принятия решения Потребителем о проведении сделки и приобретения прав на недвижимость с учетом раскрытых рисков и его уведомления о возможных негативных последствиях от принятого решения все риски, связанные с их наступлением, Потребитель принимает на себя, о чем он должен заявить письменно.

8.5 Рекомендации по процедуре взаиморасчетов между участниками сделки.

8.5.1 Исполнитель может по желанию Потребителя предложить схему взаиморасчетов по сделке, которая бы обеспечила защиту интересов сторон. Окончательное решение о форме и порядке взаиморасчетов за приобретенные права на недвижимость принимает Потребитель, и он же несет ответственность за возможные риски.

8.5.2 Основанием, по которому обязательства Исполнителя по договору с Потребителем считаются выполненными, являются свидетельство о регистрации прав и Акт передачи недвижимости, которые получает на руки Потребитель по завершении сделки.

Приложение № 1. Предметные области для подготовки учебных программ по обучению специалиста по недвижимости - АГЕНТ

Область обучения	Тематическое наполнение
1. Вводный блок: история, структура, цели и принципы деятельности РГР	1.1. Год создания, основные этапы развития, структура. 1.2. Принципы, цели деятельности, традиции и профессиональные стандарты РГР. Принципы взаимодействия профессиональных участников в сделке. 1.3. Национальный стандарт «Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования», структура и основные положения системы сертификации. 1.4. Система саморегулирования: сущность, структура, основные положения. 1.5. Этика риэлторской деятельности. Кодекс этики РГР.
2. Технологический блок	2.1. Планирование и организация работы специалиста по недвижимости. 2.2. Правила использования оргтехники и компьютерного оборудования. Информационные системы. Мультилистинг. 2.3. Психологические типы личностей и особенности их поведения. 2.4. Методы поиска и привлечения клиентов. Способы презентации услуги, компании, специалиста. Обоснование агентского вознаграждения. 2.5. Классификация объектов недвижимости и критерии отнесения объектов к различным типам и видам недвижимости. 2.6. Правила размещения информации об объекте, презентация объекта. 2.7. Порядок ценообразования на объекты недвижимого имущества. 2.8. Способы профессионального обслуживания клиентов: ✓ Технологии межличностного общения. ✓ Подготовка и проведение телефонных переговоров. ✓ Техники проведения деловых переговоров. - организационная подготовка; - психологическая подготовка; - переговорная этика. ✓ Техники работы с возражениями и способы убеждения. ✓ Способы выявления потребностей клиента, и оценки его возможностей. ✓ Оценка объекта недвижимости на основе мониторинга информационных данных из различных источников, баз данных. ✓ Обоснование стоимости услуг. ✓ Формирование и способы оформления предложений для клиента. ✓ Обоснование потребительской ценности услуг и преимуществ эксклюзивного формата взаимодействия с клиентом. ✓ Способы показа/осмотра объекта недвижимости. Факторы выгодного восприятия объекта недвижимости при показе/осмотре. 2.9. Оказание посреднических услуг на рынке недвижимого имущества: ✓ Перечень партнеров смежных сфер деятельности (банки, застройщики, юристы, адвокаты, оценщики, страховщики). ✓ Виды посреднических услуг, оказываемых на рынке недвижимости. ✓ Значения оформления договорных отношений с клиентом. ✓ Разработка и реализация маркетинговых программ продвижения объекта. ✓ Организация и проведение показа /осмотра объекта недвижимости. ✓ Согласование предварительных условий сделки с клиентами и контрагентами. ✓ Проверка актуальности прав на объект недвижимости в специализированных организациях и технической готовности объекта к проведению сделки.

	✓ Организационное сопровождение клиентов в процедурах документального оформления и фактического завершения сделки. ✓ Оформление документов, фиксирующих исполнение обязательств сторонами по сделке. ✓ Оформление документов, фиксирующих исполнение обязательств по договорам на оказание посреднических услуг на рынке недвижимости. ✓ Значение постпродажного взаимодействия с клиентом 2.6. Особенности совершения операций, в т.ч. аренда/наём, с отдельными видами объектов недвижимого имущества: ✓ Жилые помещения. ✓ Объекты в домах-новостройках. ✓ Земельные участки. ✓ Коммерческая недвижимость и имущественные комплексы 2.7. Специфика операций, осуществляемых с использованием государственного финансирования: ✓ Жилищные субсидии. ✓ Жилищные сертификаты. ✓ Материнский (семейный) капитал. ✓ Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих. 2.8. Исполнение обязательных требований государства: ✓ По противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма. Федеральная служба по финансовому мониторингу. ✓ По защите персональных данных.
3. Ипотечно-брокерский блок	3.1. Специфика и технология ипотечных сделок. ✓ Продажа ипотечного продукта и ипотечно-брокерской услуги. ✓ Первичный андеррайтинг. ✓ Выбор ипотечной программы. ✓ Процедура одобрения объекта банком (кредитором). ✓ Особенности организации и проведения ипотечных сделок. ✓ Особенности работы при продаже эксклюзивного объекта ипотечному покупателю, не являющемуся клиентом компании. ✓ 3.2. Взаимодействие сертифицированных агентств недвижимости со стратегическим партнером РГР – банками—партнерами РГР, банками-партнерами региональных ассоциаций ✓ Краткая информация о Сбербанке РФ/ банках—партнерах РГР, банках-партнерах региональных ассоциаций ✓ Соглашение о сотрудничестве РГР с банками-партнерами – основные положения и их реализация. ✓ Преимущества банков—партнеров РГР, банков-партнеров региональных ассоциаций для клиентов. ✓ Обзор ипотечных продуктов Сбербанка РФ/банков—партнеров РГР, банков-партнеров региональных ассоциаций, в т.ч. фокусные предложения. Страховые программы. ✓ Техника продаж. ✓ Стандарты взаимодействия сертифицированных агентств недвижимости с банками—партнерами РГР, банками-партнерами региональных ассоциаций. ✓ Электронный документооборот. Фронт-офисное решение. Преимущество организации работы. ✓ Практическое взаимодействие риэлтора и структур банков—партнеров РГР, банков-партнеров региональных ассоциаций при продаже ипотечного продукта, подготовке и проведении ипотечной сделки. 3.3. Взаимодействие с иными кредитными организациями.

	3.4. Электронные сервисы кредитных учреждений. Преимущества организации работы в порядке электронного документооборота. 3.5. Страхование при проведении ипотечных сделок.
4. Юридический блок	4.1. Субъекты гражданских отношений: 4.1.1. Физические лица: ✓ Документы, удостоверяющие личность продавца, покупателя. Особенности проверки документов, устанавливающих личность. ✓ Регистрация гражданского состояния. ✓ Признание гражданина безвестно отсутствующим. Объявление гражданина умершим. ✓ Правоспособность и дееспособность гражданина. Дееспособность малолетних. Дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Эмансипация. Признание гражданина недееспособным. Ограничение дееспособности гражданина. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом недееспособными гражданами и гражданами с ограниченной дееспособностью. Опекa и попечительство: Понятие и различия, органы опеки и попечительства, защита имущественных прав лиц, находящихся под опекой и попечительством. Прекращение опеки и попечительства. ✓ Банкротство физических лиц. ✓ Место жительства и место пребывания физических лиц. Правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства. 4.1.2. Юридические лица: ✓ Правоспособность юридического лица. ✓ Документы юридического лица. Сведения о юридическом лице, подлежащие установлению при участии в гражданских правоотношениях. ✓ Виды юридических лиц: коммерческие корпоративные, государственные унитарные предприятия, некоммерческие корпоративные и некоммерческие унитарные. ✓ Представители юридического лица. ✓ Особенности крупных сделок с участием юридического лица. ✓ Банкротство юридического лица. ✓ Особенности расчетов. Лизинговые операции. 4.1.3. Особенности участия в гражданских правоотношениях субъектов: Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. 4.2. Объекты гражданских отношений: 4.2.1. Виды объектов. 4.2.2. Оборотоспособность объектов. 4.2.3. Понятие недвижимое имущество. 4.2.4. особенности некоторых объектов недвижимого имущества: жилое помещение, земельный участок, предприятие, единый недвижимый комплекс, машино-место и т.п. 4.2.5. Государственная регистрация недвижимости: ✓ Правовое регулирование государственной регистрации недвижимости. ✓ Понятие. Участники отношений. ЕГРН. ✓ Индикаторы недвижимости. ✓ Сведения ЕГРН.

	✓ Порядок государственной регистрации, основания приостановления гос.регистрации и отказа. ✓ Кадастровый учет. Кадастровая деятельность. ✓ Государственная регистрация имущественных прав на недвижимое имущество. ✓ Особенности кадастрового учета и государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимого имущества. 4.3. Собственность и иные вещные права: ✓ Содержание и субъекты права собственности. ✓ Основания приобретения права собственности. ✓ Понятие, основания возникновения и режимы общей собственности. ✓ Распоряжение имуществом, находящимся в общей собственности: долевая собственность и преимущественное право покупки; режим имущества супругов. ✓ Права членов семьи собственников жилого помещения. ✓ Основания прекращения права собственности. ✓ Иные вещные права: право собственности, право хозяйственного ведения, право пожизненного наследуемого владения землей, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитут. ✓ Защита права собственности и иных вещных прав. ✓ Добросовестное приобретение имущества. 4.4. Обязательства и способы их обеспечения: ✓ Понятие обязательства и требования к их исполнению. ✓ Меры обеспечения обязательств и виды. ✓ Особенности оформления задатка, аванса, обеспечительного платежа. ✓ Особенности оформления залога (ипотеки). ✓ Перемена лица в обязательстве. 4.5. Сделки: понятие, виды и формы. 4.6. Недействительность сделок: ✓ Оспоримые и ничтожные сделки. ✓ Общие положения о последствиях недействительности сделки. ✓ Недействительность мнимой и притворной сделок. ✓ Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным или ограничено дееспособным. ✓ Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими. ✓ Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения. ✓ Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, неблагоприятных обстоятельств. ✓ Сроки исковой давности по недействительным сделкам. ✓ Решение собрания. 4.7. Отдельные виды договоров: ✓ Предварительный договор. ✓ Договор купли-продажи недвижимого имущества. Форма и существенные условия договора. ✓ Договор мены. Форма и существенные условия договора. ✓ Договор дарения. Форма и существенные условия договора. ✓ Договор ренты. Форма и существенные условия договора. ✓ Договоры аренды и найма. Форма и существенные условия договоров. ✓ Передача недвижимости. Передаточный акт. 4.8. Представительство. ✓ Основания возникновения представительства.
--	---

	✓ Доверенности: порядок выдачи, объем передаваемых прав, срок действия, порядок прекращения. 4.9. Жилищные правоотношения. Правовое регулирование приватизации жилых помещений. 4.10. Долевое участие в строительстве. ✓ Понятие и способы оформления отношений участия в строительстве. ✓ Особенности оформления прав требования участников строительства, членов ЖСК. ✓ Требования, предъявляемые к застройщикам. ✓ Основания возникновения права собственности участников долевого строительства и членов ЖСК. ✓ Инвестиционные договоры. 4.11. Наследственное право: ✓ Основания наследования. ✓ Время открытия наследства. ✓ Место открытия наследства. ✓ Субъекты - наследники. ✓ Наследование по закону. ✓ Право гражданина завещать свое имущество по своему усмотрению. Форма завещания. ✓ Наследование по завещанию. ✓ Право на обязательную долю в наследстве. ✓ Принятие наследства. ✓ Выдача свидетельства о праве на наследство. 4.12. Налогообложение на недвижимое имущество и полученные доходы при совершении сделок с ним для физических и юридических лиц: ✓ Налог на имущество. Земельный налог. ✓ Налог на доходы физических лиц: обложение дохода, полученного от продажи недвижимого имущества. ✓ Имущественные налоговые вычеты. ✓ Системы налогообложения для юридических лиц.
5. Региональный блок	5.1. Характеристики регионального рынка недвижимости: ✓ Сегменты рынка недвижимого имущества в регионе. ✓ Региональные организации – члены РГР. ✓ Государственные органы, контролирующие риэлторскую деятельность и управление в жилищной сфере. ✓ Банки – лидеры регионального ипотечного рынка и их основные продукты. ✓ Иные кредитные организации, специфика их деятельности. ✓ Государственные и муниципальные органы власти, обеспечивающие совершение операции на рынке недвижимого имущества в регионе, режим осуществления их деятельности. ✓ Основные виды и сложившаяся в регионе практика проведения операций на рынке недвижимого имущества. ✓ Особенности договорных отношений с клиентами. 5.2. Основные характеристики и особенности территорий региона. Региональное законодательство. 5.3. Классификация объектов недвижимости и критерии отнесения объектов к различным типам и видам недвижимости. ✓ Вторичный рынок. ✓ Первичный рынок. ✓ Загородная недвижимость. ✓ Зарубежная недвижимость. ✓ Объекты жилого назначения. ✓ Объекты нежилого назначения. ✓ Земельные участки.

	5.4. Ценообразование. Факторы, влияющие на спрос и предложение в регионе. ✓ Состояние рынка недвижимости, динамика его развития. ✓ Градостроительная деятельность региона, Генплан. ✓ Основные застройщики рынка строительства недвижимого имущества. ✓ Особенности формирования земельных правоотношений.
--	--

Приложение №2

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ ДЛЯ АТТЕСТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТА ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Юридический блок

1.	Что понимается под правоспособностью граждан?	ст. 17 ГК РФ
2.	С какого момента возникает у гражданина правоспособность?	ст. 17 ГК РФ
3.	Гражданин-покупатель квартиры по условиям сделки купли-продажи отказался от права проживания в ней. Каковы правовые последствия сделки?	п.3 ст. 22 ГК РФ
4.	Что означает понятие «дееспособность гражданина»?	ст. 21 ГК РФ
5.	Какие лица называются «малолетними»?	ст. 28 ГК РФ
6.	С какого возраста малолетние получают право самостоятельно участвовать в гражданских правоотношениях при совершении установленных законом сделок?	ст. 28 ГК РФ
7.	Какие сделки малолетние в возрасте от 6 до 14 лет вправе совершать самостоятельно?	ст. 28 ГК РФ
8.	Каким образом малолетние участвуют в сделках с недвижимым имуществом?	ст. 28 ГК РФ
9.	Кто может являться законным представителем малолетних?	П.2 ст.20 ГК РФ
10.	Каким образом несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с недвижимым имуществом?	ст. 26 ГК РФ
11.	Какой орган принимает решение о признании гражданина недееспособным или об ограничении его дееспособности?	ст.ст.29-30 ГК РФ
12.	В какой возрастной период несовершеннолетние лица самостоятельно несут имущественную ответственность по сделкам совершенным ими?	ст. 26 ГК РФ
13.	Может ли быть гражданин, не достигший 18 лет, полностью дееспособным?	Ст. ст. 21, 27 ГК РФ
14.	Какой гражданин может быть признан несостоятельным (банкротом)?	Ст.25 ГК РФ
15.	Какой гражданин на основании решения суда может быть признан недееспособным?	ст. 29 ГК РФ
16.	Что является основанием для ограничения дееспособности гражданина?	ст. 30 ГК РФ
17.	Каковы правовые последствия сделки, совершенной лицом, признанным недееспособным вследствие психического расстройства?	Ст.171 ГК РФ
18.	Над кем устанавливается опека?	ст. 32 ГК РФ
19.	Над кем устанавливается попечительство?	ст. 33 ГК РФ

20.	Какие органы являются органами опеки и попечительства?	ст. 34 ГК РФ
21.	Какой орган принимает решение о признании гражданина безвестно отсутствующим или объявляет его умершим?	ст. ст. 42 и 45 ГК РФ
22.	Указать наиболее полный перечень сделок, для совершения которых требуется предварительное согласие органов опеки и попечительства?	ст. ст. 37 и 292 ГК РФ
23.	Может ли физическое лицо по российскому законодательству иметь в собственности несколько квартир?	ст. 18 ГК РФ
24.	Какой документ может подтвердить регистрацию гражданского состояния?	ст. 47 ГК РФ
25.	Приравниваются ли усыновленные дети в правах к родственникам по происхождению?	ст. 47 ГК РФ
26.	Что означает понятие «место жительства гражданина»?	Постановление Пр.РФ «Об утверждении правил регистр...»
27.	Можно ли гражданина зарегистрировать по месту пребывания в жилом помещении, которое он снимает?	Постановление Пр. РФ «Об утверждении правил регистр....» Ст. 10 ЖК РФ
28.	Что признается местом жительства малолетних?	ст. 20 ГК РФ
29.	Одна из основных задач деятельности органов опеки и попечительства.	ФЗ «Об опеке и попечительств»
30.	Вправе ли некоммерческая организация осуществлять деятельность, направленную на получение дохода?	ст. 50 ГК РФ
31.	Какая вещь называется недвижимой?	ст. 130 ГК РФ
32.	Какой объект называется машино-местом?	Ст.130 ГК РФ
33.	Чем является Единый государственный реестре недвижимости?	ст. 1 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
34.	Что означает понятие кадастровый учет?	ст. 1 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
35.	Что означает государственная регистрация прав на недвижимое имущество?	ст. 1 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
36.	Какой орган осуществляет государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости?	Ст.3 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
37.	Что называется кадастровым номером?	Ст. 5 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
38.	Что собой представляет номер регистрации записи о праве на объект недвижимости?	Ст. 5 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»

39.	Возможна ли государственная регистрация права одновременно с государственным кадастровым учетом?	Ст.14 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
40.	Какой является дата государственного кадастрового учета объекта недвижимости и дата государственной регистрации права?	Ст.15 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
41.	Способы подачи заявления о государственном кадастровом учете объекта недвижимости и государственной регистрации прав на него. Выберите наиболее полный перечень способов.	Ст.18 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
42.	На какой срок орган государственной регистрации может приостановить кадастровый учет и государственную регистрацию права по общим основаниям?	Ст.26 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
43.	Имеет ли право орган регистрации вносить сведения в ЕГРН без заявления правообладателя объекта недвижимости?	ст. 34 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
44.	Документ, подтверждающий постановку объекта недвижимого имущества на кадастровый учет?	ст. 7 ФЗ «О гос.кадастре недвижимости»
45.	Выбрать из перечисленных документы, которые предъявляются в орган кадастрового учета на кадастрового учета объекта недвижимого имущества?	ст. 14, 22-24.1 ФЗ «О гос.кадастре недвижимости»
46.	Кто правомочен осуществлять кадастровую деятельность в соответствии с законом?	ст.29 «О кадастровой деятельности»
47.	Укажите одно из оснований отказа в кадастровом учете объекта недвижимости.	ст. 26 ФЗ «О гос.регистрации недвижимости»
48.	Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации?	ст. 131 ГК РФ
49.	Какие сделки (договоры) подлежат государственной регистрации?	
50.	С какого момента происходит переход имущественного права на объект недвижимости при совершении сделки с ним?	ст. 16 ФЗ О гос. регистрации недвижимости»
51.	В какой срок регистратор должен исправить техническую ошибку, допущенную при регистрации прав на недвижимость?	ст. 61 «О гос. регистрации недвижимости»
52.	В какой срок должно быть направлено решение суда в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случаях признания лица недееспособным или ограничения дееспособности лица?	ст. 32 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
53.	В какой форме ведется Единый государственный реестр недвижимости?	ст. 7 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»

54.	В течение какого срока орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, обязан предоставить заявителю информацию об объекте недвижимости?	ст. 62 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
55.	Какие последствия наступают в случае, если извещенные сособственники в праве общей долевой собственности не предоставят в орган, осуществляющий регистрацию прав, надлежаще оформленные согласия (или отказы) на преимущественное право покупки отчуждаемой доли?	Ст. 26 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
56.	В соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» имеют ли право заинтересованные лица получить информацию из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов, объеме дееспособности правообладателя?	ст. 62 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
57.	Кто должен обратиться в регистрационный орган при государственной регистрации права аренды недвижимого имущества?	ст. 51 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
58.	На какой максимальный срок может быть приостановлена государственная регистрация прав в заявительном порядке?	ст. 30 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
59.	Имеют ли право стороны сделки с объектом недвижимости по своему заявлению в орган государственной регистрации прав забрать документы с регистрации без ее осуществления?	ст. 31 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
60.	Может ли нотариус, удостоверивший сделку с объектом недвижимости, являться представителем сторон по сделке в органе регистрации прав на недвижимое имущество и подать соответствующее заявление без оформленной доверенности?	ст. 15 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
61.	Как поступить, в случае уклонения одной стороны от государственной регистрации перехода права собственности по договору купли—продажи?	ст. 15 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
62.	Возможно ли в тексте договора на переход имущественного права на объект недвижимости использовать сокращенное наименование юридического лица?	ст. 21 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
63.	Как называется документ, удостоверяющий имущественное право на объект недвижимого имущества?	ст. 14 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
64.	Какое лицо может подать заявление о внесении в ЕГРН сведений о его возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости?	ст. 35 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
65.	Имеет ли право правообладатель объекта недвижимости внести в ЕГРН запись о невозможности государственной регистрации без его участия?	ст. 36 ФЗ «О гос. регистрации недвижимости»
66.	Что такое сделка?	ст. 153 ГК РФ
67.	На что направлена сделка?	ст. 153 ГК РФ
68.	Кто вправе совершать сделки?	ст. 153 ГК РФ
69.	Какие формы сделок?	ст. 158 ГК РФ
70.	Какие сделки могут совершаться в устной форме?	ст. 159 ГК РФ
71.	Каковы последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, предусмотренной законом?	ст. 162 ГК РФ
72.	Какие сделки совершаются в простой письменной форме?	ст. 161 ГК РФ
73.	Каковы последствия несоблюдения нотариальной формы сделки, в случае, если эта форма предусмотрена законом?	ст. 165 ГК РФ
74.	Возможно ли признать сделку действительной в случае, если одна из сторон уклоняется от ее обязательного в соответствии с законом нотариального удостоверения?	Ст. 165 ГК РФ
75.	В каких случаях обязательно нотариальное удостоверение сделки?	ст. 163 ГК РФ

76.	Требуется ли нотариальное удостоверение договора при продаже имущества несовершеннолетних?	Ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
77.	Каким образом может быть оформлена сделка в случае, если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписать сделку?	ст. 160 ГК РФ
78.	Каковы общие последствия недействительности сделки?	ст. 167 ГК РФ
79.	Во всех ли случаях необходимо доказывать основания недействительности сделки?	Ст. 166 ГК РФ
80.	Что такое реституция?	
81.	Кого в соответствии с законом можно признать добросовестным приобретателем?	ст. 302 ГК РФ
82.	Любую ли сделку можно совершить через представителя?	п.4 ст. 167 ГК РФ
83.	Каковы основания возникновения полномочий представителей?	п.1 ст.182 ГК РФ
84.	Что такое доверенность?	ст. 185 ГК РФ
85.	От чьего имени действует лицо, которому выдана доверенность?	Ст. 182 ГК РФ
86.	Какой срок действует доверенность?	Ст.186 ГК РФ
87.	Влечет ли смерть лица, выдавшего доверенность, прекращения доверенности?	п. 1 ст. 186 ГК РФ
88.	Доверенность ничтожна, если в ней не указано одно из перечисленных условий. Какое это условие?	п. 1 ст. 186 ГК РФ
89.	Является ли действительной доверенность, выданная на территории РФ, если в ней не указан срок ее действия?	ст. 186 ГК РФ
90.	В каких случаях доверенность должна быть нотариально удостоверена?	п. 2 ст. 185 ГК РФ
91.	Может ли поверенный отступить от указаний доверителя?	п. 2 ст. 973 ГК РФ
92.	В каких случаях допускается передоверие?	п. 1 ст. 187 ГК РФ
93.	Обязан ли доверитель по договору поручения выдать доверенность своему поверенному?	п. 1 ст. 975 ГК РФ
94.	За чей счет должен действовать поверенный?	ст. 975 ГК РФ
95.	Кем является поверенный?	ст. 971 ГК РФ
96.	Что такое право собственности?	ст. 209 ГК РФ
97.	Выбрать формы собственности.	ст. 212 ГК РФ
98.	С какого момента возникает право собственности на жилое помещение, построенное в порядке долевого участия в строительстве?	ст. 131 ГК РФ
99.	Укажите, к какому из правомочий собственника объекта Вы отнесете право подарить или обменять этот объект?	ст. 209 ГК РФ
100.	Кто из перечисленных субъектов несет риски, вызванные утратой или уничтожением имущества?	ст. ст. 209 и 216 ГК РФ
101.	Что такое сервитут?	ст. 274 ГК РФ
102.	Сохраняется ли сервитут в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу?	ст. 275 ГК РФ

103.	Виды сервитута?	ст. 247 ГК РФ
104.	Возможен ли переход права собственности на объект, если он обременен сервитутом?	ст. 275 ГК РФ
105.	Какое из перечисленных оснований не влияет на признание объекта самовольной постройкой?	ст. 222 ГК РФ
106.	Возможно ли оформить право собственности на самовольную постройку?	ст.222 ГК РФ
107.	Каким образом может быть отчуждена квартира, находящаяся в общей долевой собственности?	ст. 246 ГК РФ
108.	Что означает принцип преимущественного права покупки?	ст. 250 ГК РФ
109.	В течение какого срока уведомленные сосособственники в праве общей долевой собственности могут выразить свою волю после получения уведомления о преимущественном праве покупки?	Ст.250 ГК РФ
110.	Действует ли принцип преимущественного права покупки при отчуждении комнаты в коммунальной квартире?	
111.	Указывается ли в договоре отчуждения комнаты в коммунальной квартире размер доли в праве общей собственности на общее имущество квартиры?	
112.	Когда возникает общая совместная собственность?	П.3 ст. 244 ГК РФ
113.	Кто является членом семьи собственника жилого помещения?	ст. 31 ЖК РФ
114.	Кому принадлежат поступления, полученные в результате использования имущества?	Ст.136 ГК РФ
115.	Что означает понятие «приобретательная давность» на недвижимое имущество?	ст. 234 ГК РФ
116.	В каком порядке возможно приобрести право собственности на объект недвижимого имущества на основании принципа приобретательной давности?	
117.	В каком порядке, в соответствии со ст.38 СК, общее имущество супругов может быть разделено до расторжения брака?	ст. 38 СК РФ
118.	В какой форме супруги могут произвести раздел совместной собственности во внесудебном порядке?	П.2ст.38 СК РФ
119.	В течение какого срока супруг, не давший согласия на отчуждение недвижимого имущества, приобретенного в период брака по возмездной сделке, вправе требовать признания этой сделки недействительной в судебном порядке?	ч.3 ст. 35 СК РФ
120.	Имеет ли супруг право собственности на квартиру, приватизированную на имя другого супруга?	ст. 35 СК РФ ст. 256 ГК РФ
121.	Будет ли признано совместной собственностью имущество купленное одним из супругов в период брака?	ст. 37 СК РФ ст. 256 ГК РФ
122.	Может ли имущество, приобретенное в совместную собственность супругов отчуждаться только одним супругом, без согласия другого?	
123.	Может ли быть признано совместной собственностью имущество одного из супругов, приобретенное им до регистрации брака?	ст. 256 ГК РФ
124.	Что такое задаток?	Ст.380 ГК РФ
125.	Каковы последствия несоблюдения письменной формы соглашения о задатке?	п.1 ст. 380 ГК РФ
126.	Какой должна быть форма соглашения о задатке?	ст.380 ГК РФ

127.	В договоре для обозначения предварительного платежа упоминается задаток. Договор не выполнен по вине стороны, получившей этот платеж. Какова судьба внесенного платежа?	ст. 381 ГК РФ
128.	Что такое обеспечительный платеж?	Ст.381.1 ГК РФ
129.	В каком случае обеспечительный платеж засчитывается в счет исполнения обязательства?	Ст.381.1 ГК РФ
130.	В чем заключается разница между задатком и авансом?	ст. 380, 381 ГК РФ
131.	Возможно ли взыскать неустойку, если сторонами обязательства не заключено соглашение о ее применении?	П.1 ст. 330 ГК РФ
132.	Могут ли стороны обязательства изменить размер законной неустойки?	П.3 ст. 332 ГК РФ
133.	Могут ли удовлетворяться требования кредитора за счет удержания имущества, принадлежащего должнику или третьему лицу, которому оно должно быть передано по указанию должника?	ст. ст. 359, 360 ГК РФ
134.	Что понимается под реальным ущербом?	ст. 15 ГК РФ
135.	Кем доказывается отсутствие вины при привлечении лица к гражданско-правовой ответственности?	п.2 ст. 401 ГК РФ
136.	В какой форме должен быть оформлен предварительный договор?	ст. 429 ГК РФ
137.	В какой форме должен быть оформлен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от имени малолетних собственников?	
138.	Что такое акцепт?	ст. 432 ГК РФ
139.	Какое условие является существенным для договора купли-продажи недвижимого имущества?	ст. 555 ГК РФ
140.	Какова основная обязанность продавца при заключении договора купли-продажи жилого помещения?	ст. 558 ГК РФ
141.	По договору дарения одаряемый вправе или обязан..?	ст. 572 ГК РФ
142.	В каком случае договор дарения является ничтожным?	ст. 572 ГК РФ
143.	Что такое аренда?	ст. 606 ГК РФ
144.	Кто может являться арендодателем?	ст. 608 ГК РФ
145.	Подлежит ли обязательной государственной регистрации договор аренды?	ст. 609 ГК РФ
146.	В случае если по договору аренды недвижимости сторонами не установлен срок аренды, то каким образом арендодатель может вернуть себе имущество?	ст. 610 ГК РФ
147.	Вправе ли арендатор сдавать арендованное имущество в субаренду?	ст. 615 ГК РФ
148.	Может ли договор субаренды быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды?	ст. 615 ГК РФ
149.	Сколько раз подряд арендатор должен не заплатить арендную плату, чтобы арендодатель имел право в судебном порядке расторгнуть договор аренды?	ст.619 ГК РФ
150.	Что означает договор пожизненного содержания с иждивением (ренты)?	ст. 601-605 ГК РФ

151.	Кто может быть получателем постоянной ренты по договору о ренте?	ст. 586 ГК РФ
152.	Какая форма договора ренты, по которому переходят права на недвижимое имущество?	ст. 584 ГК РФ
153.	Является ли рента обременением объекта недвижимого имущества?	ст. 586 ГК РФ
154.	Что является предметом договора найма жилого помещения.	ст. 62 ЖК РФ
155.	Допускается ли поднаем жилого помещения в случаях, когда соседи-наниматели по коммунальной квартире возражают?	п.2 ст. 76 ЖК РФ
156.	С кем наниматель жилого помещения по договору социального найма может произвести обмен?	ст. 72 ЖК РФ
157.	В каких случаях договор коммерческого найма жилого помещения по требованию наймодателя может быть расторгнут в судебном порядке?	ст. 687 ГК РФ
158.	Какие права имеет собственник жилого помещения в многоквартирном доме?	ст. 290 ГК РФ
159.	В каких случаях возможно прекращение права собственности на жилое помещение в судебном порядке?	ст. 293 ГК РФ
160.	Какие права имеют члены семьи собственника жилого помещения, проживающие с ним в жилом помещении?	ст. 31 ЖК РФ
161.	Имеют ли право члены семьи собственника при продаже жилого помещения сохранить право пользования?	ст. 292 ГК РФ
162.	Кто может быть признан бывшим членом семьи собственника?	Ст. 31 ЖК РФ
163.	Кто может быть инициатором (заявителем) для перевода квартиры в нежилую фонд?	П.2 ст. 23 ЖК РФ
164.	Может ли собственник квартиры использовать ее под офис или для осуществления производственной деятельности?	П.3 ст. 17 ЖК РФ
165.	Кто может быть поставлен на регистрационный учет на жилую площадь нанимателя без согласия других членов семьи нанимателя?	Правила регистрации № 713 от 17.07.95
166.	Может ли гражданин зарегистрироваться по месту жительства (прописаться) в квартире, которую арендует (снимает)?	ч.5 п.16 Правил регистрации № 713 от 17.07.95
167.	Какой документ при социальном найме является правоустанавливающим?	ст. 63 ЖК РФ
168.	На каком основании возможно осуществление перепланировки, переустройства жилого помещения?	ст. 26 ЖК РФ

169.	Каким образом может быть принято решение по управлению общим имуществом дома?	Ст.36 ЖК РФ
170.	Что такое приватизация?	1 ст. Закона «О приватизации жилых помещений»
171.	Кто может приобрести жилое помещение в собственность в порядке приватизации?	Закон «О приватизации жилых помещений»
172.	Можно ли приватизировать квартиру, если один из граждан призван на действительную срочную военную службу?	
173.	Можно ли приватизировать жилые помещения в домах, имеющих статус общежития?	ст. 4 Закона РФ о приватизации
174.	Можно ли приватизировать жилое помещение, находящееся в аварийном состоянии?	ст. 4 Закона РФ о приватизации
175.	Возможно ли приватизировать жилое помещение, если не все совершеннолетние граждане, проживающие в квартире, участвуют в приватизации?	
176.	Что предоставляется собственнику жилого помещения при сносе дома?	ст. 32 ЖК РФ
177.	Возможна ли приватизация квартиры без личного присутствия участвующих в приватизации граждан?	
178.	Может ли приватизировать гражданин квартиру, в которой проживает, если он уже однажды участвовал в приватизации?	
179.	Допускается ли передача инвестором своих прав на жилой объект долевого строительства гражданину путём уступки права требования?	п.3, ст.1/закон № 214-ФЗ
180.	С какого момента договор участия в долевом строительстве считается заключенным?	п.3, ст.4/закон № 214-ФЗ
181.	Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет:	п.5, ст.7/закон № 214-ФЗ
182.	С какого момента дольщик может уступить своё право требования по договору участия в долевом строительстве?	п.2, ст.11/закон № 214-ФЗ
183.	Объекты земельных отношений:	п. 1. ст. 6 ЗК РФ
184.	Участники земельных отношений:	п.1 ст. 5 ЗК РФ
185.	В каких случаях осуществляется наследование по закону?	ст. 1111 ГК РФ
186.	Возможно ли совершение завещания так, чтобы даже нотариус не знал о его содержании?	ст. 1126 ГК РФ
187.	Возможно ли совершение совместного завещания в одном документе?	ст. 1118 ГК РФ
188.	Входят ли в состав наследственного имущества имущественные права и обязанности?	ст. 1112 ГК РФ
189.	Заявление о принятии наследства подается нотариальному органу по...	ст. 1153 ГК РФ
190.	Каков срок для принятия наследства?	ст. 1154 ГК РФ
191.	Какова должна быть форма завещания?	ст. 1124 ГК РФ

192.	Когда завещание создает права и обязанности для наследников?	ст. 1118 ГК РФ
193.	Кто имеет право на обязательную долю в наследстве?	ст. 1149 ГК РФ
194.	Кто может составить завещание?	ст. 1118 ГК РФ
195.	Кто является наследниками второй очереди?	ст. 1143 ГК РФ
196.	Кто является наследниками первой очереди?	ст. 1142 ГК РФ
197.	Может ли завещатель изменить составленное в нотариальной форме завещание?	ст. 1130 ГК РФ
198.	Можно ли завещать квартиру нескольким наследникам?	ст. 1121 ГК РФ
199.	Можно ли завещать имущество, которое наследодатель еще не приобрел?	ст. 1120 ГК РФ
200.	На какие виды недвижимого имущества, при покупке, предоставляется налоговый вычет в размере фактически произведенных расходов, но не более 2 млн. рублей?	Ст.220НК РФ
201.	Какая сумма, полученная от продажи недвижимости, не облагается налогом при продаже недвижимости, если она находилась в собственности менее 3-х лет, а также менее 5 лет?	
202.	Какова величина налогового вычета при покупке недвижимости?	
203.	Какие категории физических лиц обязаны подавать декларацию о полученных доходах 3 НДФЛ?	
204.	Ипотека – это:	ст. 5 ФЗ № 102 «Об ипотеке»
205.	Договор об ипотеке должен быть заключен:	ст. 10 ФЗ № 102 «Об ипотеке»
206.	Ипотека возникает?	ст. 1 ФЗ № 102 «Об ипотеке»
207.	Прекращается ли право залога в случае гибели имущества (предмета залога)?	ст. 352 ГК РФ
208.	Кто вправе выдавать независимую гарантию?	Ст.368. ГК РФ
209.	Какую ответственность несет поручитель при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручителем обязательства?	Ст. 363 ГК РФ
210.	Каким образом оформляется ипотека?	ст. 339 ГК РФ
211.	Теряет ли залог силу, если право собственности на заложенное имущество перейдет третьему лицу?	П.1 ст. 353 ГК РФ
212.	Кто может являться залогодателем?	Ст.335 ГК РФ
213.	Как называется залог недвижимого имущества?	
214.	Могут ли здания (сооружения) быть предметом ипотеки без одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка (либо его части), на котором находится это здание (сооружение)?	ст. 340 ГК РФ

		ФЗ № 102 от 16.07.98г. «Об ипотеке» Ст. 63.
--	--	--