

Взаимоотношения с риелторскими службами

- ◆ В последнее время в Казахстане появилось множество фирм зарабатывающих большие деньги на недвижимости. Их называют риэлтерскими фирмами. Этим названием мы обязаны английскому языку “realty”-недвижимость

- ◆ **Под риелторской деятельностью** понимается осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско – правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

В перечень видов риэлтерской деятельности, подлежащих лицензированию включены следующие операции:

- ❑ продажа жилых и нежилых помещений с аукционов и на конкурсной основе;
- ❑ деятельность при совершении сделок купли-продажи, дарения, мены жилых и нежилых помещений (в том числе и посредническая), по расселению коммунальных квартир, отселению жителей домов, подлежащих реконструкции;
- ❑ деятельность (в том числе посредническая) по сдаче в аренду жилых, нежилых помещений, находящихся в собственности как ЮРИДИЧЕСКИХ, так и физических лиц;
- ❑ заключение договоров купли-продажи жилых помещений с пожизненным содержанием;
- ❑ деятельность (в том числе посредническая) по сдаче в аренду участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц.

**Риэлтерами могут
быть**

```
graph TD; A([Риэлтерами могут быть]) --> B([Физические лица]); A --> C([коммерческие юр. лица]);
```

**Физические
лица**

**коммерческие
юр. лица**

Гражданин имеет право заниматься риэлтерской деятельностью в случае, если он:

- Дееспособен, т.е. достиг 18-летнего возраста или признан органом опеки и попечительства полностью дееспособным в 16 лет;
- Зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица;
- Прошел обучение на специальных курсах, получил заключение о квалификационном соответствии и государственную лицензию на занятие тем или иным видом риэлтерской деятельности.

- ❖ **Деятельность риэлтера в качестве брокера.**
Брокер - физическое лицо, непосредственно работающее с клиентами и заключающее с ними от имени юридического лица и или в кач-ве индивидуального предпринимателя договоры по осуществлению гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом. Риэлтер признается осуществляющим деятельность в качестве брокера при заключении между ним и потребителем услуг *договора комиссии* в соответствии с которым риэлтер принимает на себя обязательство от собственного имени и за счет комитента совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом.

- ❖ **Деятельность риэлтера в качестве дилера.**
Риэлтер осуществляет дилерскую деятельность в случае, когда недвижимое имущество, являющееся объектом заключаемых им с третьими лицами сделок купли-продажи (сделок по предоставлению прав на это им-во), находится в собственности самого риэлтера (было приобретено им ранее с целью последующей продажи).

- ◆ *Деятельность риэлтера в качестве посредника.* Риэлтер выполняет роль посредника при заключении сделок с недвижимым имуществом или правами на него между третьими лицами. *Посреднической риэлтерской деятельностью* признается деят-ть по оказанию лицам, изъявившим намерение приобрести или продать недвижимое имущество (приобрести или передать права на него), услуг по поиску контрагентов с целью последующего заключения соответствующих сделок, непосредственной стороной которых сам риэлтер не является.

- ◆ *Деятельность риэлтера по организации торговли недвижимым имуществом.* Этот вид риэлтерской деятельности заключается в предоставлении участникам сделок с недвижимым имуществом комплекса услуг, способствующих надлежащему заключению и (или) исполнению таких сделок, в том числе:
 - услуг по информационному обеспечению участников сделок (предоставление информации об объектах, ценах на них, иной информации);
 - консультационных услуг, по оформлению документов;
 - услуг по надлежащему и безопасному проведению расчетов по сделкам, за исключением таких услуг, предоставление которых допускается исключительно при наличии лицензии на право осуществления банковской деятельности.

❖ *Деятельность риэлтера по созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью, последующей их продаже, передачи в возмездное пользование.* Такого рода деятельность риэлтерской в той ее части, в которой она непосредственно относится к гражданскому обороту недвижимого имущества. Вновь построенные объекты могут находиться в собственности риэлтера или третьего лица (или нескольких лиц). Если последующая деятельность риэлтера по продаже (передаче в возмездное пользование) вновь созданного или реконструированного недвижимого имущества соответствует признакам деят-ти и в качестве агента, поверенного, брокера или дилера, то эта деят-ть также признается риэлтерской. Эти положения силу сохраняют силу и в том случае, если новый объект недвижимого имущества создается путем изменения правового режима ранее существовавшего объекта, в частности путем расселения нанимателей из квартир коммунального типа, перевода помещений в жилом и нежилом фондах или изменения правового режима | использования мансардных и подвальных помещений и т.п.

❖ *Деятельность риэлтера по доверительному управлению недвижимым имуществом.*

Деятельность по доверительному управлению недвижимым имуществом признается риэлтерской в части осуществления доверительным управляющим агентских, дилерских, брокерских действий и действий по созданию объектов недвижимости с целью их последующей продажи и передачи в возмездное пользование.

❖ *Деятельность риэлтера по предоставлению консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка и иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.*

Обычно все вышеперечисленные узко специализированные риэлтеры объединены в одной риэлторской фирме.