

# Практическая работа №3

Основные виды сделок с  
объектами недвижимости

Выполнила: Саломатина Д.К.

Проверила: Буткевич М.И.

# План

- 1. Определение
- 2. Основные цели
- 3. Порядок приватизации
- 4. Плюсы и минусы приватизации
- 5. Список документов

# Определение

- Приватизация – это бесплатная процедура законной передачи собственности государства в собственность граждан, находящейся в аренде по праву социального найма.

# Основные цели

- Обеспечение равноправия в функционированных форм собственности
- Балансировка доходов различных групп и слоев населения
- Перераспределение доходов и имущества, создание класса собственников
- Развитие фондового рынка

# Порядок приватизации

- Приватизация государственного и муниципального имущества происходит в 3 этапа:
- 1. планирование предстоящей приватизации
- 2. Принятие и утверждение нормативным актом условий, на которых будет происходить приватизация государственного и муниципального имущества
- 3. Приватизация

# Плюсы и минусы приватизации

- Плюсы:
- Отсутствие платы за наем
- Свободное распоряжение имуществом
- Невозможность выселения собственника из квартиры
- Простая процедура прописки
- Минусы
- Увеличение размера коммунальных платежей
- Налог на собственность
- Сложная процедура наследования
- Отсутствие возможности улучшить жилищные условия за счёт государства

# Список документов

- 1. Паспорт
- 2. Свидетельство заключения брака
- 3. Договор социального найма или ордер на квартиру
- 4. Технический паспорт на квартиру
- 5. Кадастровый паспорт на квартиру
- 6. Выписка из домовой книги
- 7. Выписка на квартиру из ЕГРП.
- 8. Выписка из лицевого счета квартиры.



**ДОГОВОР  
социального найма жилого помещения  
№ 5910**

**КОПИЯ**

города Москва

от "12" \_\_\_\_\_ года

Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в лице Р.Г. Григоряна – заместителя начальника Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в сфере административного округа, действующий на основании доверенности № 2-189 от 21.01.2009 выданной Парамониным А.М., Полномочен о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2008 года № 765-ПП, и приказа Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от 13 ноября 2002 года № 94 "О типовом Положении об Управлении Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административном округе", именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин

зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_ паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.Москвы, дата выдачи \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании Выписки (бланк № \_\_\_\_\_ рег. № \_\_\_\_\_ от 10.12.2009 г.) из Распоряжения Прфекта Северного административного округа № \_\_\_\_\_ от 25.03.2009 г., заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю в бессрочное владение и пользование, свободное от прав иных лиц жилое помещение для проживания в нем, находящееся в собственности города Москвы, расположенное по адресу: Москва, Северный АО,

состоящее из **2 комнат в отдельной квартире**, площадью жилого помещения **58,5 кв.м.**, общей площадью (без летних) **55,9 кв.м.**, жилой площадью **31,0 кв.м.**,

отвечающее стандартам благоустройства города Москвы, предусматривающим предоставление необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

1.2. Техническое состояние жилого помещения, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения указаны в техническом паспорте на жилое помещение.

1.3. Совместно с Наймодателем в жилое помещение вселяются в качестве членов его семьи граждане:

1	наиматьель
2	сын

**2. Права и обязанности Наймодателя**

- 2.1. Наймодатель имеет право:
  - 2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи.
  - 2.1.2. На расторжение в любое время настоящего Договора.
  - 2.1.3. На включение в установленном порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, на осуществление обмена занимаемого жилого помещения, на одну его в помещении, на замену жилого помещения в установленном порядке.
  - 2.1.4. На ограничение права пользования жилым помещением при временном отсутствии его и членов его семьи.
  - 2.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
  - 2.1.6. Требовать с письменного согласия прописки совместно с Наймодателем членов семьи в случаях, установленных законодательством, изменения настоящего Договора.
  - 2.1.7. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением с письменного согласия прописки с Наймодателем членов семьи.
  - 2.1.8. Требовать своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 2.2. Наймодатель обязан:
  - 2.2.1. Использовать жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, для проживания, в том числе с членами семьи.
  - 2.2.2. Поддерживать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии собственными силами.
  - 2.2.3. Соблюдать правила пользования жилым помещением.
  - 2.2.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без письменного разрешения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы.
  - 2.2.5. Обеспечивать сохранность жилого помещения.
  - 2.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещений. Обеспечивать управляющей организации и работникам организации, осуществляющей содержание и ремонт жилого помещения, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического и санитарного состояния, а также инженерного оборудования, находящегося в нем.
  - 2.2.7. В срок, установленный настоящим Договором, вносить плату за пользование, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги по ценам, утвержденным в установленном порядке Правительством Москвы.
  - 2.2.8. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры и уведомлять в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию.
  - 2.2.9. В случае освобождения жилого помещения оплатить стоимость не произведенного им и взысканного в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по иным обязательствам в соответствии с настоящим Договором.
  - 2.2.10. При освобождении жилого помещения передать его Наймодателю в течение месяца по Акту приема, при этом денежные средства, за которые Наймодателем и членами его семьи произведена переустройство и (или) перепланировка, указанные в п. 2.2.4 Договора, возмещению не подлежат.
  - 2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение в течение месяца и сдать его Наймодателю по Акту приема. В случае отказа освободить жилое помещение Наймодатель и члены его семьи подлежат выселению в установленном порядке.
  - 2.2.12. В установленном порядке передавать с членами своей семьи на время проживания капитальный ремонт или реконструкцию жилого дома, в котором он проживает, и предоставлять Наймодателю иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам.
  - 2.2.13. Информировать Наймодателя об изменении сведений и условий, данных право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 30 рабочих дней со дня такого изменения.
  - 2.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.
- 2.3. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично по договору поднайма Наймодатель обязан согласовать договор поднайма с Наймодателем.
- 2.4. Члены семьи Наймодателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Наймодателем права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Наймодателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора. При изменении состава семьи в настоящий Договор вносятся изменения.

3.1. Наймодатель имеет право:

Удмуртская Республика  
г. Ижевск

Муниципальное предприятие  
"Бюро технической инвентаризации"

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА  
на квартиру, находящуюся по адресу:  
ул. Баранова, дом 68, квартира \_\_\_\_\_  
условный номер: 38627010:10**

**1. Характеристика дома**

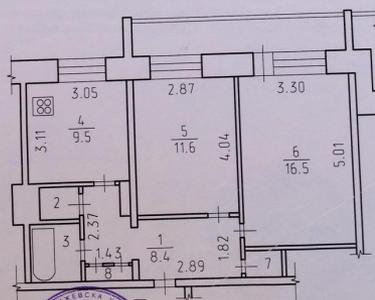
1.1. Год постройки	1994		
1.2. Материал стен	крупноблочный		
1.3. Число этажей	10		
1.4. Уровень благоустройства дома:			
- мусоропровод	есть	- лифт	есть
- центральное отопление	есть	- горячее водоснабжение	есть
- газоснабжение	есть		

**2. Техническая характеристика квартиры  
(дата обследования: "16" сентября 1998г.)**

2.1. Этаж	7	Число комнат	2	Высота потолка	2,56 м.
1-я комната	11,6 кв.м.	4-я комната	-		кв.м.
2-я комната	16,5 кв.м.	5-я комната	-		кв.м.
3-я комната	-				
Кухня	9,5 кв.м.	Коридор			8,4 кв.м.
Вспомогательные помещения	1,1 кв.м.	Санузел	1,0 +		2,6 кв.м.
Балкон	-	Лоджия			7,2 кв.м.
		Жилая площадь			28,1 кв.м.

2.2. Площадь квартиры 50,7 кв.м.

**3. План квартиры**



Исполнил: 07.05.1998  
Директор МП БТИ: \_\_\_\_\_



/В.В. Чумаков/  
/В.П. Иванков/

Кадастровый паспорт

помещения  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист 1, Всего листов 2

Дата 19.05.2010г.

Кадастровый номер 73:24:031404:51:0304

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 030434

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение  
73:24:031404:51:03043

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 8

1.3. Общая площадь помещения: 50,5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Засвияжский	
Муниципальное образование	Тип	Города
	Наименование	Ульяновск
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Улицы
	Наименование	Рыбикова
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения ЖИЛОЕ (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:

—

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

—

1.10. Примечание дата последней инвентаризации 13.05.2010г.;

площадь лоджии(с коэф.) - 1,9 кв.м.

1.11. Ульяновское областное государственное учреждение «Ульяновский центр технической инвентаризации» (специализированная организация государственного жилищного учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Серия: РИ-1 №00058 от 15 ноября 2005г.

Главный инженер З.Д. Пласунова

(подпись, ФИО)

М.П.



ВЫПИСКА ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ

Жилое помещение № 7, Неволинское по улице Богдана Хмельницкого  
Владелец дома ООО УК "Резида"  
Жилая площадь 28,7 количество комнат 3

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Дата рождения	Отношение к квартироульщику	Отметка о регистрации (число, месяц, год)	Отметка о выписке (число, месяц, год)
1	[Redacted]	[Redacted]	Владелец 1/2	18.06.2002	
2			Сын	17.06.2002	
3			Сын 1/2	05.09.1966	11.09.2012

В выписке указаны сведения о всех проживающих и выбывших членах семьи, в т.ч. временно отсутствующих, но сохраняющих право на жилую площадь в соответствии с ЖК РФ.  
Сведения о бронировании жилой площади: нет

Выписка действительна в течение 10 дней.

Исполнитель: [Redacted] (дата, номер служебного свидетельства)  
№ 3  
Подпись: [Redacted] (фамилия полностью)  
Подпись: [Redacted] (фамилия полностью)

04.03.2013



Выписка из лицевого счета

Дата: 13.07.2016 Лицевой счет: 00-000000001, Сипчук Эдуард Викторович

Выводить причину выдачи

**ТСЖ Улыбка**

Действительна 07 (семь) дней

**ВЫПИСКА ИЗ ЛИЦЕВОГО СЧЕТА**

Лицевой счет № 00-000000001

Кв/наниматель (владелец): Сипчук Эдуард Викторович

Адрес: Петрозаводск г, Мира, д. 40, кв. 001

Квартира (отдельная, коммунальная) (нужное подчеркнуть)

На основании чего принадлежит квартира:

Количество состоящих на регистрационном учете в данной квартире по вышеуказанному адресу:  
 Два (прописью)

Ф.И.О. полностью всех состоящих (и когда либо состоящих) на рег. учете в данной квартире (прописанных)	Дата рождения (число, месяц, год)	Родственные отношения к собственнику	Данные паспорта либо свидетельства о рождении несовершеннолетних	Дата пост. прописки (регистрации) (число, месяц, год)	Дата снятия с рег. учета (число, месяц, год)	Куда выбыл
Сипчук Эдуард Викторович		Владелец		01.11.2013	23.08.2016	186100, Карелия Респ, Прионежский р-н, Земляничка снт,
Сипчук Ирина Львовна				01.07.2014		

(На основании ст.60 Жилищного Кодекса РФ указать всех временно отсутствующих граждан (Ф.И.О. полностью),