МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТОРГОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

КЕМЕРОВСКИЙ ИНСТИТУТ (филиал)

ОТЧЕТ

о прохождении производственной (преддипломной) практики

студентом специальности 030501.65 "Юриспруденция"

Кемерово 2015 г.

Введение

Общая характеристика агентства недвижимости ООО "Эксперт"

Выполненные задания во время прохождения преддипломной практики на основании дневника прохождения преддипломной практики

Характеристика с места прохождения преддипломной практики

Дневник прохождения преддипломной практики

Заключение

Список литературы

Приложение

Введение

Целью прохождения практики является реализация знания нормативно правовых актов на практике и выработка навыков составления различных гражданско-правовых договоров и иных локальных документов. Основной сферой деятельности агентства недвижимости является предоставление различных услуг на рынке недвижимости.

Основной целью преддипломной практики является приобретения опыта работы в организации.

В процессе прохождения практики необходимо решить следующие задачи:

Рассмотреть профессиональную сферу деятельности агентства недвижимости;

Выделить основные направления работы агентства недвижимости.

При прохождении практики проводила самостоятельное изучение информации для написания дипломной работы по теме "правовой режим самовольной постройки". В соответствии со ст.29 ЖК РФ и ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Отступление от норм (даже если разрешение на строительство или реконструкцию выдавалось) означает, что созданный (реконструированный) объект может быть квалифицирован как самовольная постройка. Самовольное строительство представляет собой противоправную деятельность по созданию объекта недвижимого имущества. Из этого вытекает, что и самовольная постройка по своей правовой природе является правонарушением. Подтверждение данному положению можно найти как в отечественном, так и зарубежном законодательстве независимо от исторического периода развития гражданского права.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

1. Общая характеристика агентства недвижимости ООО "Эксперт"

# Агентство недвижимости "Эксперт" образовано 12 ноября 2008 года. Является членом Ассоциации риэлторов Кемеровской области (АРКО). Деятельность Ассоциации риэлторов Кемеровской области (АРКО) руководствуется Уставом, который разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "О саморегулируемых организациях Федеральный закон Российской Федерации от 1 декабря 2007 г. N 315-Ф3 "О саморегулируемых организациях".

Основной задачей агентства является удовлетворение требований покупателей, продавцов, различных объектов недвижимости:

∙ помощь гражданам и организациям в поиске жилой и нежилой недвижимости, для последующей ее покупки, а также продажи;

∙ оформление договоров купли-продажи недвижимости;

∙ любые варианты купли - продаж, обмена;

∙ квартир, домов, КГТ, земельных участков, гаражей, коммерческой недвижимости, междугородний обмен;

∙ подготовка пакета документов, для оформления и проведения сделок;

∙ приобретение жилья с использованием средств: ипотечного кредита, жилищной субсидии или Государственного жилищного сертификата, материнского капитала, военного сертификата;

∙ помощь в получении ипотечных кредитов;

∙ приватизация;

∙ узаконивание перепланировки;

∙ ведение наследственных дел;

∙ бесплатные консультации.

2. Выполненные задания во время прохождения преддипломной практики на основании дневника прохождения преддипломной практики

В процессе прохождения преддипломной практики в Агентстве недвижимости ООО "Эксперт" была проведена работа в области договорных отношений, а также прием и консультация физических лиц.

Ознакомилась с видами гражданско-правовых договоров, их спецификой, особенно хочу выделить:

∙ договор на оказание услуг, который подписывается агентством недвижимости и заказчиками - это набор веских гарантий для той и другой стороны. В договоре прописывается та сумма, которую получает заказчик, после продажи своего объекта недвижимости, прописываются обязанности сторон, как исполнителя (агентство недвижимости), так и заказчика, комиссионное вознаграждение исполнителя (агентства недвижимости), сроки действия договора, реквизиты сторон.

∙ договор купли-продажи жилой недвижимости. Договор продажи недвижимости должен быть обязательно заключен в письменной форме. При этом из всех допускаемых вариантов письменной формы договора в данном случае может быть использован только один документ, подписанный обеими сторонами. Несоблюдение данного требования влечет за собой недействительность соответствующего договора. Для перехода права собственности, требуется обязательная государственная регистрация в государственной Регистрационной палате.

∙ выполняла функции агента- лицо, которое за плату, комиссионные или иное вознаграждение выполняет (прямо или косвенно, регулярно или от случая к случаю) работу по поручению брокера связанную с продажей, покупкой, обменом или арендной недвижимого имущества;

∙ - научилась составлять проекты основных гражданско-правовых договоров, договоров на оказание возмездных услуг, составлять доверенности и иные документы.

∙ участвовал в переговорах сторон по согласованию формы и содержания некоторых гражданско-правовых договоров.

Характеристика с места прохождения преддипломной практики

С 14.09.2011 по 11.10.2011г. студентка Кемеровского института (филиал) РГТЭУ проходила преддипломную практику в Агентстве недвижимости ООО "Эксперт". За время прохождения практики ознакомилась с особенностями составления договоров гражданско-правового характера на основе Гражданского кодекса РФ. За время прохождения практики в отношении профессиональных качеств Бормотова Наталья Александровна показала себя как перспективный специалист, трудолюбивый и ответственный сотрудник. Зарекомендовала себя с положительной стороны, показав себя дисциплинированным и исполнительным работником, добросовестно и грамотно выполнял всю порученную работу. Умело применяет теоретические знания, полученные в период обучения в практической деятельности.

Дневник преддипломной практики студентки группы ЮГПс-081 Бормотовой Н.А.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Дата (число, месяц) | Содержание ежедневных заданий по практике | Подпись руководителя |
| 1 | 14 сентября 2011 | Знакомство с коллективом ООО "Эксперт". | . |
| 2 | 15 сентября 2011 | Ознакомление с структурой и принципом работы с физическими лицами |  |
| 3 | 16 сентября 2011 | Изучение нормативно-правового материала для составления договора возмездного оказания услуг по продаже и оформлению услуг. |  |
| 4 | 19 сентября 2011 | Заключение договора возмездного оказания услуг. |  |
| 5 | 20 сентября 2011 | Используя интернет ресурс распостронять информацию для потенциальных покупателей информацию о продаже недвижимости. |  |
| 6 | 21 сентября 2011 | Изучение нормативно-правового материала для составления договора купли- продажи квартиры. |  |
| 7 | 22 сентября 2011 | Изучение видов объектов которых является недвижимое имущество. |  |
| 8 | 23 сентября 2011 | Изучения особенностей купли- продажи вторичного жилого помещения. |  |
| 9 | 26 сентября 2011 | Сбор пакета документов для проведения сделки купли- продажи жилого помещения |  |
| 10 | 27 сентября 2011 | Обеспечение исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимости. |  |
| 11 | 28 сентября 2011 | Установление соответствия предъявляемых продавцом документов правоудостоверяющего характера существующим требованиям к их оформлению. |  |
| 12 | 29 сентября 2011 | Изучение особенностей акта приема-передачи жилого помещения |  |
| 13 | 30 сентября 2011 | Составление акта приема передачи жилого помещения |  |
| 14 | 03 октября 2011 | Используя интернет ресурс распостронять информацию для потенциальных покупателей информацию о продаже недвижимости. |  |
| 15 | 04 октября 2011 | Консультация физического лица об особенностях капли-продажи жилого помещения с участием несовершеннолетних. |  |
| 16 | 05 октября 2011 | Используя интернет ресурс распостронять информацию для потенциальных покупателей информацию о продаже недвижимости. |  |
| 17 | 06 октября 2011 | Консультация граждан в сфере наследования, с использованием СПС Гарант и Консультант + |  |
| 18 | 07 октября 2011 | Изучение особенностей договора дарения |  |
| 19 | 10 октября 2011 | Используя интернет ресурс распостронять информацию для потенциальных покупателей информацию о продаже недвижимости. |  |
| 20 | 11 октября 2011 | Консультация граждан (узаконивание перепланировки) | . |

Выполненные задания во время прохождения преддипломной практики на основании дневника прохождения преддипломной практики.

сентября. Изучение нормативно-правового материала для составления договора возмездного оказания услуг по продаже и оформлению услуг.

На основании гражданского кодекса РФ от 26.01.1996 N 14-ФЗ. Глава 39 возмездное оказание услуг, статья 779 по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Особенным отличием договора является, что в договоре возмездного оказания услуг отсутствует материальный результат действия - изделие или материальный результат, оплачивается только услуга, стадии сдачи и приемки отдельно не выделяются. При этом к услуге применяются разнообразные показатели ее качества.

При использовании договора возмездного оказания услуг необходимо учесть следующие особенности:

∙ В качестве предмета договора возмездного оказания выступает - услуга.

∙ Исполнение имеет важное значение для заказчика. Исполнение услуги закрепляется за конкретным исполнителем.

∙ Фигурируют требования к лицензированию определенных видов оказываемых по договору услуг: медицинских, аудиторских, услуги связи и т.д.

Согласно ст. 721 ГК РФ качество оказанной исполнителем услуги, т. е. достигнутого им результата, должно соответствовать условиям договора возмездного оказания услуг, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к услугам соответствующего рода.

21 сентября. Изучение нормативно-правового материала для составления договора купли- продажи квартиры.

Данные необходимые для составления договора купли-продажи. Ниже приведены основные нюансы и детали, которые необходимо прописать в типовом договоре купли-продажи квартиры для регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок.

Паспортные данные продавца.

Паспортные данные покупателя.

Предмет договора купли-продажи квартиры. Адрес квартиры, которую покупатель приобретает в собственность.

Детальное описание квартиры с указанием точных метражей. Информация в договор вносится на основании кадастрового паспорта квартиры.

Указать подробно, на основании, каких документов квартира принадлежит продавцу. Перечисляются все правоустанавливающие документы на квартиру.

Отдельным пунктом в договоре купли-продажи прописывается цена отчуждаемой квартиры. В договоре купли-продажи указывается только одна валюта: рубли. Но стороны могу закладывать в ячейку любую валюту по согласованию сторон.

В договоре купли-продажи квартиры необходимо указать, что приобретаемая квартира до заключения настоящего договора никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом (запрещением) не состоит. Продавец должен гарантировать Покупателю, что указанная квартира в доверительное управление, в аренду, коммерческий найм, в качестве вклада в уставный капитал не передана и свободна от любых прав третьих лиц.

Приобретая указанную квартиру в собственность, покупатель после регистрации договора купли-продажи квартиры в Управлении Федеральной службы принимает на себя все обязанности по уплате налогов на недвижимость, а также несет расходы по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры.

Стороны должны до подписания основного договора купли-продажи квартиры согласовать физическое и юридическое освобождение квартиры. В основном договоре купли-продажи юрист или нотариус прописывает сроки, когда собственник и зарегистрированные субъекты в отчуждаемом объекте освободят помещение для проживания нового владельца.

Продавец и покупатель после получения зарегистрированных документов должны встретиться на квартире и подписать акт приема-передачи объекта. Продавец должен передать все оплаченные квитанции за телефон, электричество и т.д. новому собственнику.

Акт приема-передачи квартиры может быть составлен сторонами в произвольной форме. Данный документ является неотъемлемой частью правоустанавливающих документов на квартиру. Всю эту процедуру необходимо прописать в основном договоре купли-продажи квартиры.

Юрист или нотариус досконально прописывает в нескольких пунктах договора купли-продажи квартиры риски, которые могут нести продавец и покупатель. Например, что до подписания передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемой квартиры и ответственность за ее сохранность несет продавец.

В договоре купли-продажи фиксируют, что стороны при подписании документа действуют добровольно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора купли-продажи квартиры.

В договоре купли-продажи обязательно прописывается, на каком основании, в какие сроки стороны могут расторгнуть договор купли-продажи квартиры и в каком порядке.

Юрист или нотариус обязательно перечисляют в одном из пунктов договора купли-продажи квартиры содержание статьей ЖК РФ, ГК РФ, СК РФ, с которыми продавца и покупателя недвижимости знакомят заранее. Например, некоторые из названия статей: "Права собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом", "Квартира как объект собственности", "Свобода договора", "Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя третьими лицами", "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов", "Порядок передачи недвижимости", "Права и обязанности собственника жилого помещения".

Стороны указывают в договоре купли-продажи квартиры, кто оплачивает все расходы по сделке. В стандартных случаях расходы по оформлению оплачивает покупатель недвижимости.

Если квартира оборудована стационарным абонентским телефонным номером, то необходимо обязать продавца не препятствовать переоформлению на имя нового собственника, не переводить его по другому адресу и не передавать его третьим лицам.

Фиксируется, что договор купли-продажи квартиры составляется в трех экземплярах, по экземпляру договора для каждого из участников и экземпляр договора для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, при этом каждый экземпляр договора купли-продажи имеет одинаковую юридическую силу.

сентября. Изучение видов объектов, которых является недвижимое имущество.

К недвижимости в соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся: • объекты естественного происхождения - участки земли, участки недр. Земельный участок представляет собой часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации). Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ). Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Федерации. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами. Недра предоставляются в пользование для геологического изучения, разведки и добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений и т. д. (ст. 6 Закона РФ от 21.02.92 №2395-1 "О недрах"); • все то, что прочно связано с землей, - здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, лесные участки, т.е. участки земли, границы которых определены в процессе проведения лесоустройства и прошедшие государственный кадастровый учет, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Эти объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей. Будучи отделенными от нее, они становятся движимыми вещами.

сентября. Изучение особенностей купли- продажи вторичного жилого помещения.

Объектом торговли на вторичном рынке жилья уже был собственник или оно даже один раз переходило из рук в руки.

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет (ст. 432 ГК РФ ). Перечень лиц, проживающих в жилом помещении и сохраняющих в соответствии с законом право пользования после приобретения жилого помещения покупателем, с указанием их прав пользования (п. 1 ст. 558 ГК). К таким лицам относятся члены семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ), наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст.ст. 675 и 677 ГК РФ), граждане, являющиеся поднанимателями в пределах срока поднайма, но не более срока действия договора найма (ст. 685 ГК РФ).

В договоре может быть положение об отсутствии таких лиц.

И так сохраняют права пользования жилым помещением после его отчуждения, в частности: наниматели и постоянно проживающие с ними граждане (ст. 675, 677 ГК); ссудополучатели, проживающие в жилом помещении на основании договора безвозмездного пользования (ссуды) (ст. 700 ГК).

сентября. Сбор пакета документов для проведения сделки купли-продажи жилого помещения.

Пакет документов:

∙ Правоустанавливающие документы на квартиру, акт приема-передачи квартиры (если квартира была приобретена по возмездному договору после 01.03.1996).

Из БТИ:

∙ поэтажный план;

∙ экспликация- приложение к поэтажному плану, более детально раскрывающее информацию о помещении;

Из паспортного стола или домоуправления:

∙ выписка из домовой книги;

∙ копия финансово - лицевого счета.

Так же могут понадобиться:

∙ Нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на продажу квартиры (комнаты) или присутствие оного (оной) на сделке.

∙ Разрешение органов опеки о попечительства (если в квартире (комнате) является собственником несовершеннолетний ребенок).

∙ В случае продажи комнаты - отказ соседей от использования преимущественного права покупки.

∙ Также, при продаже комнаты, в случае если соседи не приватизировали свои комнаты, потребуется отказ города от покупки комнаты.

∙ Если квартира (комната) была приобретена Вами в порядке наследования (дарения), то Вам понадобится справка из налоговой инспекции об уплате налога на наследование (дарение).

сентября. Обеспечение исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимости.

Гражданский кодекс Российской Федерации в главе 23 предусматривает различные способы обеспечения исполнения обязательств. Ст. 329 ГК РФ оставляет открытым перечень таких способов: исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. Таким образом, участники договорных отношений имеют реальную возможность использовать не поименованные легально способы обеспечения исполнения обязательств. К числу таковых можно отнести товарную неустойку, фидуциарный залог, резервирование права собственности, условную куплю-продажу .

28 сентября. Установление соответствия предъявляемых продавцом документов правоудостоверяющего характера существующим требованиям к их оформлению.

В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество), подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется государственным органом, определенным законом, на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В реестре должны быть указаны с достаточной определенностью объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения. Если основанием возникновения, изменения или прекращения права на имущество является сделка, право возникает, изменяется или прекращается не ранее внесения соответствующей записи в реестр, за исключением случаев, предусмотренных законом. Если иное не установлено законом, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. Запись в реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку. Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в реестр вносится по заявлению любой стороны сделки через нотариуса.

В случаях, когда право на имущество возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, запись о возникновении, изменении или прекращении этого права вносится в реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия. Законом может быть предусмотрено также право иных лиц обращаться с заявлением о внесении соответствующей записи в реестр.

Государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на имущество, проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы, а в случаях, указанных в пункте 3 настоящей статьи, также наступление соответствующего обстоятельства. Если право на имущество возникает, изменяется или прекращается на основании нотариально удостоверенной сделки, государственный орган вправе проверить законность соответствующей сделки.

Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, предполагается таковым, если не доказано иное. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

сентября. Изучение особенностей акта приема-передачи жилого помещения.

Акт приема передачи жилого помещения - документ, фиксирующий факт передачи квартиры от владельца, обладающего квартирой в момент составления документа, лицу, следующему за владельцем в цепочке строительно-инвестиционного процесса. С момента подписания акта о передаче жилого помещения, квартиры риск случайной гибели переходит к лицу, которому передана квартира. Не существует установленной формы акта приема передачи жилого помещения. По общему юридическому смыслу акт приема передачи жилого помещения должен содержать точное указание на недвижимое имущество, жилую площадь (адрес, метраж, расположение, этаж и т.д.). Так же акт приема передачи жилого помещения должен содержать сведения о состоянии передаваемого помещения (капитальный ремонт, евроремонт, аварийное состояние и т.д.) чем детальнее будет описано состояние передаваемого помещения тем больше это защитит стороны от взаимных претензий. Акт приема передачи жилого помещения подписывается обеими сторонами.

4 октября. Консультация физического лица об особенностях капли-продажи жилого помещения с участием несовершеннолетних.

Вопрос: Требуется ли разрешение органов опеки и попечительства для купли- продажи жилой недвижимости законному представителю при наличии несовершеннолетнего ребенка до 14 лет.

Ответ: За несовершеннолетних, не достигших 14 лет, вправе совершать сделки купли-продажи недвижимого имущества только их законные представители или опекуны (ст.28 ГК). При продаже любого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, а равно и при совершении любых других сделок, влекущих уменьшение его имущества, в соответствии с п.2 ст.37 ГК требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. В соответствии со ст.34 ГК органами опеки и попечительства являются органы местного самоуправления, а их деятельность осуществляется на основании уставов муниципальных образований в соответствии с гражданским и семейным законодательством, законами субъектов Российской Федерации.

октября. Консультация граждан в сфере наследования, с использованием СПС Гарант и Консультант +.

октября. Изучение особенностей договора дарения

В соответствии с п. 1 ст. 572 ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) должно быть сделано в надлежащей форме, а также содержать четко выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности. В том случае, если в договоре дарения нет указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности является ничтожным, что и установлено п. 2 ст. 572 ГК РФ.

Ничтожным также может считаться договор дарения, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя (п. 3 ст. 572 ГК РФ). Для распоряжения имуществом после смерти существует институт наследования, где передача имущества после смерти происходит путем составления и надлежащего оформления завещания.

Договор дарения, что предполагает согласие не только дарителя, но и одаряемого, это отличает дарение от прощения долга.

Договор дарения является односторонним и безвозмездным. И может быть как реальным, так и консенсуальным.

Особенность договора дарения (а также договора ссуды) в том, что он является безвозмездными во всех случаях. Договор дарения опосредует переход имущества (вещи, права и т.п.) от одного лица к другому, причем и даритель, и одаряемый являются юридически равноправными субъектами.

11 октября. Консультация граждан (узаконивание перепланировки).

Вопрос: В каком порядке проводится узаконивание перепланировки квартиры?

Ответ: Перепланировку можно оформить можно двумя способами: А) Оформление по проекту. Для этого необходимо сделать следующее: 1. Получить поэтажный план, экспликацию; 2. В любой организации, имеющей лицензию, заказать техническое заключение, проект, конструктивные решения (если есть проем в несущей стене); 3. Согласовать п. 2 с Пожнадзором, СЭС и экспертизой (если проем в несущей стене); 4. Получить выписку из домовой книги, копию финансово-лицевого счета; 5. Сдать все собранные документы в "одно окно" Жилинспекции Вашего округа; 6. Ждать 20-45 рабочих дней разрешения Жилинспекиии на перепланировку; 7. После получения разрешения начинать строить; 8. Проем в несущей стене должна делать организация, имеющая лицензию и только строго по проекту; 9. На усиление проема составляется акт на скрытые работы (подтвержденный данной организацией и проектной); 10. На устройство гидроизоляции пола в санузле также составляется акт на скрытые работы (подписи тех же организаций, что и при усилении гидроизоляции); 11. По окончании строительных работ вызывается Жилинспектор для составления акта приема выполненных работ (подписи тех же и жилинспектора); 12. На основании разрешения Жилинспекии и акта приема выполненных работ обращаетесь в БТИ для вызова техника с составлением нового поэтажного плана. Б) Оформление перепланировки по эскизу. Для этого необходимо выполнить следующие пункты: 1. Получить поэтажный план, экспликацию, справки формы 1а и 5; 2. Получить выписку из домовой книги и копию финансово-лицевого счета; 3. На копии поэтажного плана нарисовать эскиз перепланировки; 4. Сдать полученные документы в "одно окно" Жилинспекции Вашего округа.

Заключение

Прохождение производственной практики является важным элементом учебного процесса по подготовке специалиста в области юриспруденции.

Основными задачами производственной практики являются:

∙ получение практического опыта работы в качестве юрисконсульта;

∙ улучшение качества профессиональной подготовки;

∙ закрепление полученных знаний по общим и специальным правовым дисциплинам;

∙ проверка умение пользоваться законодательством.

Я научилась составлять некоторые виды гражданско-правовых договоров, анализировать их содержание и их форму, проводить консультации.

В результате изучения материала по теме дипломной работы были выявлены важные моменты по вопросу о самовольной постройке. Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

договор суд иск земельный

Список литературы

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994-ФЗ (ред.от 06.04.2011)// "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, №32, ст.3301

Федеральным Законом "О саморегулируемых организациях Федеральный закон Российской Федерации от 1 декабря 2007 г. N 315-Ф3 "О саморегулируемых организациях"// в "РГ"-Федеральный выпуск №4536 от 6 декабря 2007 г..

Миронова О., Хаметов Р. Обеспечение исполнения обязательств: договорные способы // Российская юстиция. 1996. N 5. С. 18 - 20.

Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст.3301// Опубликовано 14 сентября 2011 г., Российская газета.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"/"Российская газета", N 109, 21.05.2010.

Приложение

Акт приема-передачи жилого помещения (квартиры)

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Мы, ниже подписавшиеся, продавец \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, (ф., и., о. паспортные данные) и покупатель \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ (ф., и., о. паспортные данные) составили настоящий акт о нижеследующем: Продавец передает, а Покупатель принимает жилое помещение \_\_\_ \_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м. на правах

Договора купли- продажи от "\_"\_\_\_\_\_\_\_20\_г.

На момент приема-передачи помещение находилось в следующем состоянии: Помещение \_\_\_\_\_ кв.м.:

Продавец Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_