

Я-РИЕЛТОР

ИСТОРИЯ О ТОМ,
КАК СТАТЬ РИЕЛТОРОМ



КСЕНИЯ ФЛЕЙТА

12+

Ксения Флейта

Я – риелтор

«ЛитРес: Самиздат»

2017

Ксения Флейта

Я – риелтор / Ксения Флейта — «ЛитРес: Самиздат», 2017

Согласись, ведь однажды тебя посещала мысль: «А не стать ли мне риелтором?!» Вот и меня она посетила. И я расскажу тебе, какие первые шаги тебе придётся сделать, чтобы стать Риелтором.

Содержание

История, как я стала риелтором	5
Как корабль назовёшь...	6
Настало время	9
О договоре	13
Конец ознакомительного фрагмента.	14

История, как я стала риелтором

Москва встретила снежной выюгой и холодом. Как только я вышла из вагона, меня мгновенно облепило снегом. Два чемодана в руках, словно набитые кирпичами, тянули к земле. Народ сплошным потоком стремился к зданию вокзала. Толкал и сбивал с ног, потому что мои чемоданы, я и дочь, закутанная в шубу и казавшаяся меховым шаром, стояли посередине и всем мешали.

Хотелось бросить всё, залезть обратно в вагон, просить: «Отвезите меня обратно!»

Но толпа схлынула, поезд со станции оттащили в тупик. Снежная пустота перрона, холод, ветер, и одинокий столб... Что я? Куда я? Зачем я? Сердце сжалось от страха и одиночества.

Я оглянулась. Дочь смотрела на меня. Молча, внимательно, ожидающе. В этих пятилетних глазах горела надежда, уверенность в своей маме. Как я могла отступить? Никак! Потому что отступать было некуда. Впереди – Москва.

Мы снимали маленькую тесную однушку. В совмещённом санузле сидячая ванна почти соприкасалась с унитазом, раковины не было – умывались над унитазом, посуду мыли в ванне. Готовили на электрической переносной плите. На работу я ездила два с половиной часа. Радовала дочь: в свои пять лет она была спокойная, умная и самостоятельная, её можно было оставлять одну.

Было трудно. Невероятно трудно. Но человек ко всему привыкает. Я начала потихоньку втягиваться в этот жёсткий ритм мегаполиса. В пять утра подъём. Завтрак себе, завтрак для дочери. Грязная переполненная электричка, засыпаешь, не боясь упасть на пол, сдавленная телами. Работа, вторая работа. И снова два с половиной часа в вагоне. А потом провал – мозг и тело отключаются.

Я радовалась, когда договорилась с хозяйкой, что жить можно долго, и она не будет поднимать плату за квартиру. А начальник на работе обратил на меня внимание, предложил повышение. Может быть, это из-за того, что весна превращалась в лето, но солнце казалось ярче, небо – выше. Волшебными красками мир сиял вокруг меня!

Это произошло почти в один день. Хозяйка сообщила, что ей надо быстро продать квартиру. А начальник «попросил» войти в его положение: племяннице, которая приехала из Хабаровска, нужна работа. Так в один миг я почти лишилась жилья и работы. Надо было срочно что-то придумать!

Мысли по кругу крутились в голове. Найти жильё, найти работу, найти школу, найти жильё, найти... Я чувствовала, как тяжёлыми шарами эти вопросы перекатывались в голове. И даже ночью. Потому что утром я не была отдохнувшей и болела голова.

Я – обычная провинциальная девушка, приехавшая в Москву, пусть не покорить, но уж точно не упустить возможность стать счастливой. Вопрос, как это сделать, казался лёгким и не очень меня тревожил. Думала, главное – приехать, а там всё встанет на свои места, и в этом я вообще не сомневалась. Даже первоначальные трудности не могли поколебать меня.

Но возникшая ситуация сильно подточила мою уверенность.

Как корабль назовёшь...

В то воскресное июньское утро я проснулась и невольно удивилась мыслям: «**Как же так, я риелтор? И как только в голову мне такое могло прийти?**» И пока пыталась ухватить последние воспоминания этого нелепого сна, разум уже нашёптывал: если это еще не случилось, то обязательно случится!

Я, было, повернулась, чтобы ещё подремать минут тридцать, потому что голова просто раскалывалась от боли. Но тут вскочила, как ужаленная, **боясь** упустить навсегда что-то **важное**. Мозг предлагал мне простое решение: сразу найти работу и жильё. Риелтор.

Человек я довольно застенчивый, и профессия моя ничего общего с рынком недвижимости точно не имеет. А обрывки сна роем кружились в голове. Вот всплыл эпизод, где я, приветливо улыбаясь, встречаюсь с людьми, поджидающими меня у станции метро «Смоленская». Я аккуратно паркуюсь на недавно купленном «Ягуаре». И мы так запросто дружелюбно обсуждаем нюансы нашей будущей сделки, заходим в подъезд уже знакомого дома... А вот, небрежно разглядывая страницы журнала, уже сама для себя, подыскиваю домик на побережье Атлантического океана. В другом эпизоде благодарные клиенты рекомендуют меня, как профессионала и лучшего специалиста на рынке недвижимости, своим родственникам, друзьям и знакомым.

Эти мечты так прочно засели у меня в голове, что чего бы я теперь ни делала, мои мысли всё время возвращались к ним. Медлить уже было нельзя, и надо было с чего-то начинать.

Я понимала, что для начала у меня должна быть фирма, ну или минифирма, как у всех порядочных риелторов. У фирмы должно быть имя. Ведь известно, что как корабль назовёшь, так он и поплывёт! Вот с этого и начались, пока ещё не очень уверенные, мои первые шаги риелтора.

*Скажу сразу, что это заблуждение, которое посещает многих начинающих предпринимателей. Это я поняла потом, через некоторое время. **Лучше сначала потратить время и деньги на что-то более необходимое, например, на рекламу. А создать фирму позже, когда уже что-то будет получаться.***

Чтобы понять, как же выбирать имя, пришлось сделать много дополнительной работы. И, прежде всего, поинтересоваться опытом других людей, которые столкнулись с такой задачей. Чтобы вникнуть в проблему, я обложила себя журналами, и просидела несколько часов в интернет-кафе. Вот несколько простых правил, показавшихся мне интересными и правильными.

Первое. Торопиться не надо. Переделывать имя фирмы сложнее. Кроме документальных мероприятий на переоформление, возникают ещё и непредвиденные вопросы доверия и потери клиентов. Ведь они уже привыкли работать с вами по старому имени.

Второе. Не выбирайте названия с несколькими словами или с длинными словами. Короткие слова легче запоминаются. «Главрыба» запомнить проще, чем «РосГлав-ВладивостокСервисРыба». Лучше потом придумать какой-нибудь девиз «Мы экономим ваше время», «Ваша недвижимость от нас не убежит», «Мы купим вам квартиру, если вы за неё заплатите».

Третье. Обязательно держите в голове, как это название будет выглядеть для сайта: Главрыба.рф или glavryba.ru. Это тоже важный аспект названия. Не очень хорошая манера, если Ваша фирма называется «Пять Комнат», а сайт будет «125mentrov.ru».

Четвёртое. Название должно сразу привлекать к себе внимание. Что-то не только запоминающееся – оно сразу должно давать понимание, чем занимается ваша фирма. Например, название «Пять комнат» подходит не только для агентства недвижимости, но и для

фирмы, занимающейся ремонтом. «Ваш риелтор» – уже интересней, но поисковики в интернете дают большое количество агентств недвижимости с таким названием. С другой стороны, название, не привязанное к недвижимости, потом можно использовать и в других сферах: вдруг ваш бизнес расширится!

Пятое. Избегайте двусмысленности. Если только это не специальная игра слов. Например, если заранее придуманное название уже содержит какое-то лишнее слово, от него лучше избавиться. «Новая новостройка для Вас» лучше будет смотреться как «Твоя новостройка». «Два квадрата» – очень странное название. Примерно такая площадь отводится для могилы на кладбище. Лучше выбрать другое название. Не называйте фирму своим именем или любым другим именем человека. Есть и запрещённые слова. Это не только ненормативная лексика. Но и такие слова, как «Россия». Согласно статье 333.33 Налогового Кодекса РФ за право использования наименований «Россия», «Российская Федерация» и образованных на их основе слов и словосочетаний в наименованиях юридических лиц уплачивается государственная пошлина в размере 80000 рублей (в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 221-ФЗ).

Двусмысленность может возникнуть и с очень похожими названиями уже существующих фирм, особенно, если они крупные. В фильме режиссёра Джона Лэндиса «Поездка в Америку» хозяин сети закусочных столкнулся как раз с этой проблемой. Он не только назвал свою сеть закусочных «МакДауэлл», но ещё и логотип сделал похожим на логотип известной сети закусочных «МакДоналдс».



Поэтому не лучшими вариантами будут для агентства недвижимости названия «Метель», «Михель», «Мишель»: созвучно с «Миэль».

Постарайтесь проверить различные источники информации: журналы, газеты, интернет-поисковики. В принципе этого уже достаточно, если не стоит вопрос о мегабольшом бизнесе. Для дотошных есть специальные сервисы в сети Интернет, где можно проверить название в государственных реестрах. А для настырных существуют ещё и реестры по патентам и товарным знакам.

Постарайтесь придумать какое-то объяснение существующему (или будущему) названию. Или некоторую историю в одну-две строки. Например, Агентство недвижимости «Улитка»: «Мы подберём такой уютный домик, что вам захочется быть в нём всегда». Хотя, к слову о двусмысленности, название «Улитка» может ассоциироваться с таким девизом: «Мы очень медленно будем подбирать вам квартиру».

Обязательно положите перед собой лист бумаги и карандаш, чтобы записывать интересные и понравившиеся названия. Часто по аналогии придумывать легче. Что я и сделала. Пролистала кучу журналов. Риелторских и не очень. Переворошила кучу сайтов. Понравившиеся названия и слова выписала на лист. А потом с упоением начала придумывать. Более шести часов творческого возбуждения! Наконец-то, к вечеру, имя было найдено! И я была на седьмом небе от радости, что мои поиски завершились успехом и дело начало набирать оборот. Большому кораблю – большое плавание!

Однако. Хотя вы и будете смеяться, но не стоит заморачиваться с названием фирмы, если вы только начинаете дело и собираетесь работать ближайшее время в одиночку. Вы только потратите время. Как потратила его я. После поисков меня вполне устроило обычное «ИП Флейта».

Настало время

Настало время воплотить всё в жизнь.

Чтобы всё было честно, законно и правильно, надо было открывать ИП.

Индивидуальный предприниматель – это физическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке и осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Государственная регистрация и дальнейшая деятельность индивидуальных предпринимателей регламентируется Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» № 129-ФЗ, Гражданским кодексом РФ, другими федеральными законами РФ, а также отдельными постановлениями Правительства РФ.

Индивидуальными предпринимателями могут быть:

совершеннолетние, дееспособные граждане РФ;

несовершеннолетние граждане РФ (с 16 лет, при наличии согласия родителей, попечителей; вступившие в брак; при принятии судом либо органом опеки решения о дееспособности); иностранные граждане, проживающие на территории РФ.

Государственной регистрацию индивидуального предпринимателя осуществляет ФНС РФ. Предприниматель регистрируется в районной налоговой по месту прописки.

Необходимые документы для регистрации индивидуального предпринимателя:

Заявление о государственной регистрации индивидуального предпринимателя (в 1 экземпляре).

Лист Б формы Р21001 должны заполнить в налоговой и вам отдать.

Копию ИНН.

Копию паспорта с пропиской на одном листе.

Квитанцию об оплате госпошлины регистрации индивидуального предпринимателя.

Заявление о переходе на УСН (если необходимо перейти).

В течение 5 дней вы будете зарегистрированы как индивидуальный предприниматель или получите отказ.

Вам должны выдать документы:

Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (ОГРН ИП).

Выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП).

Зарегистрировать или открыть ИП можно тремя разными способами:

Регистрация ИП самостоятельно. По деньгам – это самый дешевый способ. Платите только госпошлину. При этом подготовка всех документов ложится на ваши плечи. И времени может уйти очень много.

Регистрация ИП самостоятельно по почте или по доверенности.

Оформление ИП с помощью юридической компании. Это выйдет дороже, чем самостоятельная регистрация, но зато экономится время на заполнении документов и есть определённая гарантия правильности их заполнения. По доверенности или без неё.

Так как у меня было не очень много свободного времени, то обивать пороги и возиться с документами я не могла себе позволить, поэтому решила найти фирму, которая мне всё это сделает.

Не торопитесь с выбором фирмы, которая вам всё сделает. Потому что есть разное отношение к этому важному процессу. В идеале вы должны получить «открытие ИП под ключ». «Под ключ» – ключевое слово. Смешная получилась фраза. Но смешного мало.

В Интернете я выбрала понравившуюся мне фирму по открытию ИП и позвонила туда. **Мне было обещано** сделать всё быстро и без больших затрат. Однако. На словах было одно – на деле вышло несколько по-другому. Мне всё равно пришлось обходить все требуемые учреждения, только делала я это с представителем этой фирмы.

То есть мало того, что я заплатила деньги, мне ещё пришлось потратить и своё время. Дело в том, что моё присутствие было необходимо, чтобы поставить подпись на документах. Фирма, которая обещала сделать всё под ключ, видимо, сэкономила на нотариусе, не оформив доверенность делать всё от моего лица. И меня просто «развели»: раз едет наш представитель, то и ты не переломишься с ним постоять. Вопрос напрашивался сам собой: тогда вы вообще для чего? Мне компания в очереди не нужна. Я человек общительный, найду с кем пообщаться, времени на это предостаточно. Развод объясняется просто. Я не представляла, с чего начать, мне мерещились какие-то невероятные трудности, казалось: фирмы создают только серьёзные люди, уверенные в себе, а надо мной все будут только смеяться.

Услуга открытия ИП под ключ подразумевает, что юридическая фирма сама производит всё, что необходимо для регистрации индивидуального предпринимателя. То есть получается то же самое, как будто бы вы покупаете уже готовую фирму.

Как должно быть в идеале

1. Вы обращаетесь в юридическую фирму. Заранее для себя определите, какие виды предпринимательской деятельности будут у вас. И заодно выбираете систему налогообложения. Это нужно сделать заранее, потому что выбранной юридической фирме эта информация необходима, чтобы взяться за работу.

2. Вместе с представителем фирмы идёте к нотариусу. Нередко у таких фирм уже есть нотариус, с которым фирма работает. У нотариуса необходимо заверить свою подпись как желающего открыть индивидуальное предпринимательство и оформить доверенность на совершение всех необходимых действий на имя специалиста из юридической фирмы, который будет заниматься регистрацией вашего ИП под ключ.

На этом ваши «телодвижения» должны закончиться.

Всё остальное по регистрации ИП делает уже юридическая фирма, которую вы выбрали:

1. Подготовка нужного пакета документов и подача этого пакета в налоговую инспекцию, чтобы произвести все действия, нужные для регистрации.

2. Ожидание и получение уведомлений из органов статистики и внебюджетных фондов.

Когда всё будет готово, фирма передаёт вам готовый пакет документов, после чего вы сразу можете приступить к своей предпринимательской деятельности.

На этом рынке существует множество юридических контор. Поэтому не стоит выбирать фирму на основании одной только рекламы, как это, в принципе, сделала я. Уж очень быстро хотелось идти дальше!

Наверное, лучшим вариантом для выбора будет та фирма, которую **вам рекомендовали** знакомые, коллеги или друзья. Спросите, насколько были они довольны этой фирмой. Иногда рекомендуют просто понаслышке. Также сейчас довольно часто можно найти отзывы. Не поленитесь, поищите по названию организации и со словом «отзыв». Например, «Рога и копыта отзывы». Если вы есть в социальных сетях, можете попросить что-то посоветовать друзей.

Сделайте себе список из трёх-пяти юридических контор. А затем обзвоните каждую и задайте одинаковые вопросы. А лучше придите в офис. Личное общение – это всегда лучше.

Есть ли у юридической компании **опыт** в решении вопросов регистрации фирм?

Есть ли **бесплатная начальная консультация**? Есть ли **ограничения** по времени такой консультации?

Во сколько обойдутся услуги, нет ли скрытых платежей? Какой порядок оплаты услуг?

Узнайте точный **срок завершения** регистрации.

И уже потом делайте выбор.

Учитывайте психологический комфорт от общения с юристом как по телефону, так и в личной беседе. Ведь вам, в принципе, работать вместе.

Оцените полноту ответов на вопрос об опыте. Компетенция юридической компании в решении проблем регистрации не должна вызывать у вас сомнений.

Порядок оплаты должен быть точен и прозрачен, и обязательно должен быть решён до начала регистрации, чтобы в дальнейшем не возникало недоразумений. Готовность открыто обсуждать денежные вопросы свидетельствует и об отношении к клиентам. Никаких «Давайте, сначала всё сделаем, потом поговорим об оплате»!

Обязательно нужно заключить с юридической фирмой полноценный договор на оказание услуг, где будут прописаны все возможные спорные ситуации на весь список оказываемых услуг. Это необходимо, даже если фирма проверенная и хорошо себя зарекомендовала.

Особое внимание нужно уделить последствиям, возникающим при получении от налоговой отказа в регистрации. Например, в большинстве типовых договоров прописано, что если в регистрации отказано из-за ошибок в предоставленных документах, то юридическая фирма полностью возвращает расходы заказчика, включая вознаграждение за свои услуги. А если отказ вызван самой личностью заявителя, то его расходы не возвращаются.

Это **совершенно неприемлемые** для вас условия, так как перед тем, как взяться за выполнение заказа, юридическая контора должна предварительно ознакомиться с вашими документами, сделать вывод о вероятности отказа в регистрации и честно сообщить его вам. Правильное заключение договора с юридической конторой должно предусматривать, что вы сами отвечаете за правдивость предоставленных сведений о себе, а в случае отказа в регистрации, госпошлина вам не компенсируется, а вознаграждение за услуги юридической конторы частично возвращается.

Также нужно чётко прописать в договоре все действия, которые должна совершить юридическая контора, и результаты этих действий, которые будут расцениваться как реальное выполнение заказа.

Вот как-то так.

В конце концов, и это было сделано. Даже печать теперь у меня была настоящая.

Здесь описан путь, по которому прошла я. И он оказался не самым простым и лёгким. К сожалению, мы делаем ошибки из-за незнания предметной области. Сейчас ИП я оформляла бы самостоятельно. Потому что это не так сложно, как может показаться, да и в Интернете очень много информации об этом процессе. И по времени это даже меньше, чем искать юридическую фирму.

Возможно, вы посчитаете, что ООО для вас будет лучше. Поэтому вкратце об отличиях ИП и ООО.

Плюсы ИП:

низкая стоимость регистрации;
быстрое открытие свидетельства;
отсутствие затрат на создание юридического адреса.

Минусы ИП:

частое недоверие крупных фирм, из-за чего возникают сложности в заключении договоров;

независимо от активности предпринимателя и уровня его дохода оплата взносов в Пенсионный фонд осуществляется постоянно;

при банкротстве ИП рискует потерять всё свое имущество (квартиру, машину, дачу, дом).

Плюсы ООО:

если доход нулевой, то не нужно платить в Пенсионный фонд;
при банкротстве ООО несет ответственность только по уставному капиталу.

Минусы ООО:

высокая стоимость при открытии;

требуются денежные средства для формирования капитала фирмы;

дополнительные затраты при открытии юридического адреса.

Что выбрать, решать вам.

О договоре

Теперь я приступила к разработке договора. И это было не самой простой задачей. Не имея юридического образования, составить договор в такой сложной области, как недвижимость, очень сложно.

Помаявшись да промучившись, я решила пойти другим путём. Выбрала, как мне тогда показалось, упрощённую схему.

Под предлогом снять квартиру обзвонила кучу агентств. Озвучивая своё желание снять квартиру, просила отправить мне договор на электронную почту. Билась я два дня, но всё, что присылали, меня не устраивало. Договор казался либо слишком длинным, либо очень замороженным, да так, что у самой не всегда хватало терпения дочитать до конца. Что уж говорить о клиентах и собственниках.

Полазила по сайтам – ещё пара дней. Та же история. Какие-то неудобоваримые формы договоров мне попадались. Или это я была слишком уж избирательная и прихотливая.

Тут мне пришла гениальная идея. Зачем изобретать велосипед, когда у меня есть свой договор, по которому снимала квартиру? Самое интересное, что доступнее и проще я так и не увидела ни на одном сайте, ни у одного агентства. «Ещё раз спасибо моему агенту,» – пронеслось у меня в голове. Недолго думая, перепечатала договор, оставив, по моему мнению, то, что считала наиболее важным, безжалостно вычеркнув остальное.

Моей целью было сделать его максимально содержательным, без лишних юридических формулировок. Вообще, договор можно писать бесконечно, обыгрывая все возможные нежелательные моменты, которые могут приключиться во время съёма жилья. Если без сложностей, то получается вполне «примитивный» договор.

Типовой договор аренды квартиры заключается с собственником жилья на время аренды квартиры. В договоре указывают срок аренды квартиры, даты посещения квартиры собственником с целью контроля её состояния, стоимость арендной платы. Советую добавить в договор аренды жилья пункты, в которых указывается количество проживающих в квартире. Это особенно необходимо сделать, если вы сдаёте трёхкомнатную квартиру, так как многокомнатные квартиры часто снимают в аренду большие группы людей. Это позволит вам, сдавая свою квартиру китайцам, избежать превращения своей квартиры в общежитие. Будет хорошей идеей добавить в договор наличие счётчиков на воду и их первоначальные значения при въезде: это часто бывает камнем преткновения. Вода где-то течёт сутками, счётчики накручиваются, а платить за них жильцы не будут, так как это не указано в договоре. Точно так же надо поступить и со счётчиками на свет. А то часто жильцы включают зимой обогреватель и забывают отключить, уходя из дома.

Вам необходимо распечатать две копии договора, заполнить и подписать вместе с вашим арендодателем или арендатором, одна копия остается у арендатора, а другая у арендодателя.

Предлагаю вам свой вариант договора. Он, естественно, не совершенен. И в Интернете вы сможете найти массу других вариантов.

ДОГОВОР

НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва (Впишите свой город)

«___» _____ 20__ г.

Мы, Нижеподписавшиеся: _____, далее именуемый «Наймодатель», с одной стороны, и _____, далее именуемый «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем.

1. ПРЕДМЕТ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.