

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Северный (Арктический) федеральный университет имени
М.В. Ломоносова»
филиал в г. Северодвинске Архангельской области

Кафедра информационных систем и технологий

Хасанов Руслан Олегович

Институт Севмашвтуз курс 1 группа 521528

09.03.01 Информатика и вычислительная техника

КУРСОВАЯ РАБОТА

По дисциплине Базы данных

На тему Подбор вариантов объектов недвижимости для
сделок купли-продажи

Работа допущена к защите _____
(подпись руководителя) (дата)

Признать, что работа
выполнена и защищена с оценкой _____

Руководитель Старший преподаватель _____ Н.В. Тимофеева
(подпись)

(дата)

Северодвинск 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова»
филиал в г. Северодвинске Архангельской области

Кафедра Информационных систем и технологий

ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ

по Базы данных

студенту СМАРТ института 1 курса 521528 группы
Хасанов Руслан Олегович

09.03.01 «Информатика и вычислительная техника»

ТЕМА: Подбор вариантов объектов недвижимости для
сделок купли-продажи

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ: Нормативные, законодательные документы,
регламентирующие процесс деятельности для
подготовки разработки базы данных. Данные анализа входной и выходной
документации. Теоретические основы теории баз данных.

Срок выполнения: с « 9 » 02 2016 г. по « 1 » 06 2016 г.

Руководитель проекта Ст.
преподаватель

Н.В.
Тимофеева
(подпись)

Северодвинск 2016

ЛИСТ ДЛЯ ЗАМЕЧАНИЙ

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	6
2 ПРОЕКТНАЯ ЧАСТЬ.....	12
2.1 Разработка информационно-логической модели.....	12
2.2 Разработка физической модели.....	17
2.3 Ввод текстовых данных.....	22
2.4 Подбор вариантов объектов недвижимости.....	26
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	29
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	30
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	31

ВВЕДЕНИЕ

В современном мире с ростом городов стало крайне сложной задачей найти подходящую квартиру для покупки при переселении. Это стало делом профессионалов – риелторов и агентств недвижимости. Чтобы упростить и ускорить подбор и продажу квартир, в данный момент риелторы используют технические средства – сервера и базы данных.

Именно поэтому, тема данной курсовой работы – «Подбор вариантов объектов недвижимости для сделок купли-продажи» актуальна в настоящее время.

Задачей данной курсовой работы является разработка базы данных, по которой будет осуществляться подбор объектов недвижимости на продажу по критериям клиента.

Цель работы – организация быстрого поиска нужной информации в базе, касающейся недвижимости с последующим фиксированием заключенного договора. Перед разработкой предстояло изучение всех нормативных документов, касающихся данной темы, а именно: ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) и Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей»; информационные сайты агентств недвижимости для проведения анализа аналогов; справочная и методическая литература сайта САФУ.

Разработка базы данных основывается на договоре на оказание услуг, на предварительном и основном договоре купли-продажи недвижимости. При создании будут использоваться Computer Associates ErWin 9.3 и dbForge Studio for Oracle.

В результате, данная разработанная база может послужить хорошим помощником фирме, занимающейся риэлтерскими услугами, так как она обеспечивает хранение и обработку договоров, упорядоченность данных, быстрый поиск нужной информации и др.

1 АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Агентство недвижимости - специализированная коммерческая организация, осуществляющая как, правило посреднические услуги между продавцом и конечным покупателем на рынке недвижимости. Данное учреждение предоставляет различный набор услуг, связанных с объектами недвижимости: от специфически конкретных до полного сопровождения клиента.

Объект недвижимости - вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым.

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жильё и неживые помещения. В данной курсовой работе будет рассматриваться недвижимость типа жильё, с которыми совершаются сделки купли – продажи.

Жилье - это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека. Оно может быть: элитным; типовым; городским; загородным.¹

В основном, современные агентства недвижимости предоставляют довольно широкий спектр услуг с данной недвижимостью в различных сферах, в частности:

- Покупка-продажа, аренда недвижимости.
- Поиск продавцов и покупателей.
- Юридическое сопровождение сделки.
- Регистрация или иное оформление в государственных или иных органах объекта по сделке.
- Консультации по вопросам сделок с недвижимостью.
- Содействие в получении кредитов.
- Узаконивание изменений в объекте недвижимости.
- Независимая экспертная оценка всех видов недвижимости, консультации по определению стоимости объектов недвижимости (дом, коттедж, квартира, земельный участок, здание, помещение, офис)
- Проведение комплекса рекламных мероприятий по продвижению объекта на рынке недвижимости.

¹ Недвижимость [Электронный ресурс] // www.Grandars.ru Режим доступа: <http://www.grandars.ru/college/biznes/nedvizhimost.html> (Дата обращения: 08.06.2016).

- Консультации по выбору страховой компании и вопросам страхования недвижимости (квартиры, дома, коттеджа, здания).

- Подготовка, получение и регистрация полного пакета документов для всех видов сделок с недвижимостью.

Агентство недвижимости осуществляет свою деятельность на основании законодательства Российской Федерации (РФ). К нормативно-законодательным документам, регламентирующим данный вид деятельности относятся:

- Налоговый кодекс.
- Федеральный закон от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «О персональных данных» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2015).
- Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей».
- Жилищный кодекс.
- ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016).
- ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»².

В данной курсовой работе будет проанализирована деятельность северодвинского агентства «Муза»³. Во главе агентства находится директор. Агентство располагает несколькими офисами, которыми управляют руководители офисов. В них работают специалисты по коммерческой недвижимости, специалисты по аренде и риелторы.

Именно риелтор занимается куплей-продажей жилья. Это квалифицированный сотрудник агентства недвижимости, профессионально занятый посредничеством при заключении сделок купли-продажи, аренды коммерческой и жилой недвижимости путём сведения партнёров по сделке.

² Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Дата обращения: 19.06.2016)

³ Квартиры в Северодвинске [Электронный ресурс] // Агентство недвижимости Муза Режим доступа: <http://муза29.рф> (Дата обращения: 19.06.2016)

Партнерами по сделке, с одной стороны, являются продавцы, с другой – покупатели. Большинство покупателей предпочитают обращаться в агентство, так как у фирмы существует своя база объектов, в которой можно найти варианты, не указанные в интернете, газетах или иных источников.⁴

Процесс купли-продажи квартиры состоит из 4х этапов:

- 1) Подбор вариантов.
- 2) Составление предварительного договора купли-продажи.
- 3) Процедура оплаты.
- 4) Оформление сделки.

Рассмотрим данные этапы подробнее.

Этап «Подбор вариантов».

Разумеется, каждый покупатель недвижимости руководствуется личными предпочтениями при выборе будущего жилья. Однако некоторыми критериями пренебрегать не стоит. Так, можно купить жилую недвижимость на:

- первичном рынке в новостройке на стадии начала или завершения строительства;
- вторичном рынке за счет собственных денежных накоплений;
- первичном или вторичном рынке за счет ипотечного кредита.

При этом, останавливать свой выбор на квартире в тех домах, которые близко расположены от промышленных предприятий, высоковольтных линий электропередач, аэропорта и других крупных транспортных узлов, нежелательно. Также не стоит приобретать жилье в домах, которые находятся в местах с отсутствием минимально необходимой инфраструктуры (аптеки, магазины, транспортное сообщение). Но самый главный критерий, которым должен руководствоваться каждый покупатель – это выбор недвижимости с надежной документацией, то есть, выбрав один-два варианта квартир, их нужно проверить на юридическую чистоту⁵.

Под этим термином подразумевается следующее:

⁴ ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ: С ЧЕГО НАЧАТЬ? [Электронный ресурс] // Идеи для дома Режим доступа: <http://home-ideas.ru/2015/05/pokupаем-kvartiru-s-chego-nachat> (Дата обращения: 19.06.2016)

⁵ Инструкция по предстоящей покупке квартиры [Электронный ресурс] // Моё жильё Режим доступа: <http://moezhile.ru/pokupka-prodazha/instrukciya-2015.html> (Дата обращения: 19.06.2016)

- установить точное число собственников квартиры (в этом помогут свидетельства о праве собственности);
- понять, нет ли среди собственников несовершеннолетних детей (если есть – понадобится согласовать сделку с органами опеки и попечительства);
- убедиться, что никто из собственников квартиры не служит сейчас в армии, не находится в местах лишения свободы, не лишен дееспособности – такие нюансы могут сделать покупку квартиры практически невозможной;
- посмотреть на количество зарегистрированных в квартире и их готовность к «выписке» из квартиры;
- увидеть технический паспорт (проверьте его актуальность, отсутствие несогласованных перепланировок – если они есть, банк может не выдать ипотечный кредит на покупку такой квартиры);
- посмотреть документы о сроках капитального ремонта дома.

Кроме перечисленных выше, следует оценить жилье непосредственно при осмотре по следующим критериям, например:

Подъезд - хоть и не является частью квартиры, но по нему можно составить общее впечатление о соседях и работе ЖКХ в доме.

Этажность квартиры - если это первый этаж, обратить внимание на плинтусы и стыки стен, поскольку здесь возможно проявление сырости. Если квартира находится на последнем этаже, обязательно проверьте отсутствие потёков на стенах. Новые обои или большое количество ковров на стенах также должны наводить на мысль. Расположение объекта, если квартира угловая в доме, необходимо особое внимание уделить качеству утепления.

Ремонт - если в квартире с виду хороший ремонт (особенно при низкой стоимости жилья), необходимо досконально проверить его качество.

Коммуникации и сантехника - особенно важно для вторичного рынка. Обязательно осмотрите состояние труб, откройте краны и проверьте их на уровень шума. Иногда из сливных отверстий раковин и ванн исходит запах канализации, причём он появляется с определённой периодичностью. Поэтому не помешает пообщаться с соседями и уточнить у них всевозможные скрытые «сюрпризы».

Вид из окна - нет ли свалок возле дома или прочих нежелательных объектов. Поэтому квартиру лучше смотреть днём⁶.

Кроме того, следует заключить соглашение о задатке. При заключении такого соглашения (статьи 380-381 Гражданского кодекса РФ), нужно помнить, что такое соглашение может быть только в письменной форме. Данное соглашение заключается на этапе составления предварительного договора.

Этап «Составление предварительного договора купли-продажи».

Составление предварительного договора купли-продажи.

Его задача - обезопасить обоих участников сделки - и продавца, и покупателя. Каждый из них рискует, что другой может в самый неподходящий момент отказаться от задуманного. Серьезность намерений подтверждает процедура предоставления покупателем продавцу задатка. Это часть будущей стоимости приобретаемого жилья. В случае если покупатель передумает участвовать в сделке, задаток остается у продавца. Если же передумает продавец, задаток, согласно сложившейся практике, чаще всего должен быть возвращен в двойном размере. Данное положение заставляет обоих участников сделки отнестись к вопросу серьезно. Размер вносимого задатка, его сумма и условия возврата, сроки проведения основной сделки - все должно быть подробнейшим образом зафиксировано в предварительном договоре. Жесткой типовой формы такой документ не имеет, составляют его обычно произвольно с обязательным указанием адресов и паспортных данных всех сторон, описание жилья с указанием основных технических характеристик (и, разумеется, адреса), суммы вносимого задатка и сроков, в которые взаимные обязательства должны быть исполнены.

В соглашение также следует вписать все официальные данные квартиры и всех ее собственников, чтобы не получилось, что задаток принял собственник половины квартиры, а половину вам продавать потом не захотят. В соглашении о задатке следует обговорить срок заключения основной сделки – указать дату, когда вы пойдете заключать договор купли–продажи, и сумму, за которую квартира продается – это поможет избежать повышения цены в процессе переговоров⁷.

⁶ Как купить квартиру — пошаговая инструкция для самостоятельных покупателей [Электронный ресурс] // napravah.com Режим доступа: <http://napravah.com/kvartira/pokupka/poshagovaya-instruksiya.html> (Дата обращения: 19.06.2016)

⁷ Покупка квартиры на вторичном рынке без агентств [Электронный ресурс] // Letidor Режим доступа: http://letidor.ru/article/pokupka_kvartiry_na_vtorichnom_71627/ (Дата обращения: 19.06.2016)

После этого, договор подписывается обеими сторонами с проставлением даты заключения (Образец договора приведен в приложении А).

Этап «Процедура оплаты».

Один из ключевых моментов - денежный расчет за продаваемое жилье. Крайне важно оформить его грамотно с финансовой и юридической точек зрения. Производить такой расчет возможно либо на этапе заключения договора, либо при подписании обеими сторонами акта о фактическом приеме-передаче жилой недвижимости. Чаще всего подобную процедуру проводят через посредника в виде банка, задача которого - гарантировать получение продавцом указанной суммы. Покупателю же важно быть уверенным в том, что его право собственности будет успешно реализовано. Процедура в общем случае происходит следующим образом: обозначенная сумма денег в присутствии всех участников сделки пересчитывается под контролем банковского сотрудника, запечатывается в специальный пакет, на котором расписываются обе стороны, затем помещается в депозитную ячейку банка. После правильного оформления сделки и регистрации права собственности нового владельца на жилье банк выдает продавцу оговоренную сумму.

Этап «Оформление сделки».

Теперь рассмотрим, как именно составляется сам договор купли-продажи. Именно заключением такого договора завершается сделка купли-продажи. Бланк типового образца использовать не обязательно. Стороны имеют право заключить договор в произвольной письменной форме, надежнее всего сделать это при участии нотариуса. Тот проверит наличие всех необходимых составляющих данного важного документа, а именно - обязательных реквизитов каждой из сторон, цены отчуждаемого имущества, точного адреса его местонахождения, технического описания с приведением данных кадастрового паспорта. Также договор непременно должен содержать описание того, каким способом и в какое время осуществляется расчет за продаваемое жилье. Должны быть указаны сроки, в которые производится фактическая передача квартиры новому владельцу и подписывается акт ее приема-передачи. Завершает такое мероприятие, как продажа квартиры, регистрация сделки. Подписав договор, стороны обязаны обратиться в территориальный регистрирующий орган того района, где находится продаваемое жилье. После перехода прав собственности необходимо подписать

заключительный документ в виде акта приема-передачи проданной квартиры (Образцы приведены в приложении А).⁸

2 ПРОЕКТНАЯ ЧАСТЬ

2.1 Разработка информационно-логической модели

При создании информационно-логической модели использовался Computer Associates ErWin 9.6 - CASE-средство для документирования и проектирования баз данных. Первое действие при создании информационно-логической модели базы данных – построение ERD-диаграммы, которая позволяет описывать концептуальные схемы предметной области. Диаграммы ERD состоят из взаимосвязей, атрибутов (то, что характеризует сущность) и сущностей (объект, содержащий в себе информацию).

После того, как была проанализирована предметная область и изучены все нормативные документы, была создана логическая модель данных, которая приведена на рисунке 2.1.

Клиент фирмы, предоставляющей услуги подбора вариантов объектов недвижимости, желающий приобрести квартиру, выражен сущностью «Покупатель». Он заключает договор, оплачивает работу риелторов и дополнительные услуги, предоставленные фирмой.

Таблица 2.1 – Сущность «Покупатель»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Фамилия	-	+	
Имя	-	+	
Отчество	-	-	
Дата рождения	-	+	

Сущность «Покупатель» связана с сущностью «Вариант покупателя» связью «Один-ко-многим», потому что один и тот же покупатель может предоставлять несколько подходящих ему вариантов конфигураций квартир.

⁸ Продажа квартиры: документы и порядок сделки. Сопровождение сделки по продаже недвижимости [Электронный ресурс] // FB.ru Режим доступа: <http://fb.ru/article/215440/prodaja-kvartiryi-dokumentyi-i-poryadok-sdelki-soprovozhdenie-sdelki-po-prodaje-ndvijiimosti> (Дата обращения: 19.06.2016)

Сущность «Покупатель» связана с сущностью «Договор на оказание услуг» связью «Один-ко-многим», потому что один и тот же покупатель может заключать с фирмой несколько договоров на оказание услуг.

Сущность «Покупатель» связана с сущностью «Адрес» связью «Один-ко-многим», потому что один и тот же покупатель может иметь несколько адресов проживания.

Сущность «Покупатель» связана с сущностью «Документ у л» связью «Один-ко-многим», потому что один и тот же покупатель может иметь несколько различных документов, удостоверяющих личность.

Документ, удостоверяющий личность клиента фирмы, выражен сущностью «Документ у л».

Таблица 2.2 – Сущность «Документ у л»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Номер	-	+	
Серия	-	+	
Дата выдачи	-	+	

Сущность «Документ у л» связана с сущностью «Учреждение» связью «Многие-к-одному», так как в документе, удостоверяющем личность указывается одно учреждение, которое его выдало, а в разных документах могут быть разные выдающие документы учреждения.

Учреждение, в полномочия которого входит выдача гражданам документов, удостоверяющих личность выражено сущностью «Учреждение».

Таблица 2.3 – Сущность «Учреждение»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Наименование	+	+	
Код подразделения	+	+	

Договор на оказание услуг, который заключается между покупателем и агентством недвижимости, выражен в сущности «Договор на оказание услуг». В договоре оговариваются обязанности сторон, порядок исполнения, как будет производиться оплата и другие детали сделки.

Таблица 2.4 – Сущность «Договор на оказание услуг»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Дата составления	-	+	
Статус	-	+	

Сущность «Договор на оказание услуг» связана с сущностью «Вариант предост» связью «Один-ко-многим», потому что один договор может содержать несколько предлагаемых агентством вариантов для покупки.

Вариант недвижимости, который агентство предлагает к покупке покупателю выражен в сущности «Вариант предост».

Таблица 2.5 – Сущность «Вариант предост»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Дата	-	+	
Отметка о рассмотрении	-	+	

Сущность «Вариант предост» связана с сущностью «Объект недвижимости» связью «Многие-к-одному», так как один объект недвижимости может быть предложен к покупке несколько раз.

Отдельный объект недвижимости, выставленный на продажу выражен сущностью «Объект недвижимости».

Таблица 2.6 – Сущность «Объект недвижимости»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Тип дома	-	+	
Кол-во этажей	-	+	
Этаж	-	-	
Кол-во комнат	-	+	
Цена	-	+	
Наличие лифта	-	+	
Торг	-	+	
Ремонт	-	-	
Состояние сантехники	-	-	
Вид из окна	-	-	

Вариант конфигурации квартиры, которую желает приобрести покупатель, выражен в сущности «Вариант покупателя». Клиент указывает предпочтительные для него диапазон цен, количество комнат, этаж, тип дома и наличие лифта.

Таблица 2.7 – Сущность «Вариант покупателя»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Цена от	-	-	
Цена до	-	-	
Кол-во комнат	-	-	
Этаж	-	-	
Тип дома	-	-	
Наличие лифта	-	-	

Сущность «Вариант покупателя» связана с сущностью «Район» связью «Многие-к-одному», так как один район города может быть указан в нескольких вариантах покупателей.

Район города выражен сущностью «Район».

Таблица 2.8 – Сущность «Район»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Название	+	+	

Сущность «Район» связана с сущностью «Улица» связью «Один-ко-многим», потому что один район может включать несколько улиц.

Улица города выражена сущностью «Улица».

Таблица 2.9 – Сущность «Улица»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Название	+	+	

Сущность «Улица» связана с сущностью «Адрес» связью «Один-ко-многим», потому что одна улица может включать несколько адресов.

Адрес объекта недвижимости, включающий в себя номер дома и номер квартиры выражен сущностью «Адрес».

Таблица 2.10 – Сущность «Адрес»

Название атрибута	Уникальный атрибут	Обязательный атрибут	Примечание
Номер дома	-	+	
Номер квартиры	-	-	

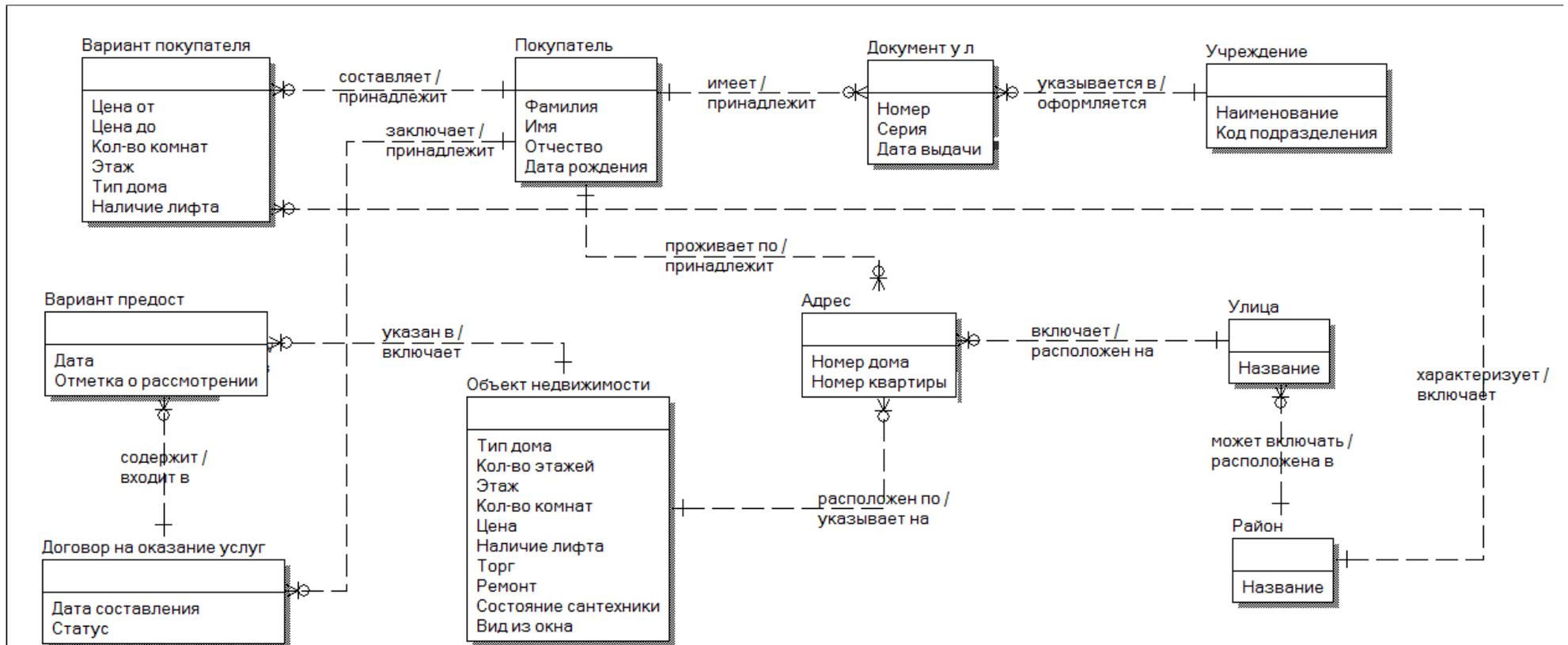


Рисунок 2.1 – Логическая модель

2.2 Разработка физической модели

Реляционная БД создаётся на основании логической информационной модели БД. Основным элементом такой БД является таблица, в которой и находится вся информация.

При проектировании базы данных определяются требующиеся таблицы, необходимые для создания БД, размерность и типы данных, внешние и первичные ключи, ограничение целостности, индексы и свойства.

Далее представлены тексты команд таблиц, созданных в СУБД Oracle, содержащие название и характеристики этих таблиц.

Таблица «Harp_object_nedv» содержит в себе информацию о всех объектах недвижимости, с которыми работает агентство.

```
CREATE TABLE Harp_object_nedv
(
    Cena                INTEGER NOT NULL ,
    Kolvo_komnat        INTEGER NOT NULL ,
    Etazh               INTEGER NULL ,
    Tip_doma            VARCHAR2(20) NOT NULL ,
    Nal_lifta           VARCHAR2(4) NOT NULL ,
    Torg                VARCHAR2(3) NOT NULL ,
    Remont              VARCHAR2(140) NULL ,
    Kolvo_etazhei       INTEGER NOT NULL ,
    Sost_sant           VARCHAR2(40) NULL ,
    Vid_iz_okna         VARCHAR2(100) NULL ,
    id_obj_nedv         INTEGER NOT NULL PRIMARY KEY
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Объект недвижимости».

Таблица «Harp_object_nedv» содержит в себе информацию о клиенте, заключившем с агентством договор на оказание услуг.

```
CREATE TABLE Harp_Pocupatel
(
    Familiya            VARCHAR2(30) NOT NULL ,
    Imya                VARCHAR2(30) NOT NULL ,
    Otch                VARCHAR2(30) NULL ,
    data_rogd           DATE NOT NULL ,
    id_p                INTEGER NOT NULL PRIMARY KEY
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Покупатель».

Таблица «Harp_raion» содержит в себе информацию о всех районах города.

```
CREATE TABLE Harp_raion
(
    Nazvanie          VARCHAR2(30) NOT NULL UNIQUE,
    id_raion          INTEGER NOT NULL PRIMARY KEY
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Район».

Таблица «Harp_uchrezhdenie» содержит в себе информацию об учреждениях, уполномоченных выдавать удостоверения личности.

```
CREATE TABLE Harp_uchrezhdenie
(
    Naimenovanie     VARCHAR2(100) NOT NULL UNIQUE,
    Kod_podr          INTEGER NOT NULL PRIMARY KEY
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Учреждение».

Таблица «Harp_ulica» содержит в себе информацию об улицах города.

```
CREATE TABLE Harp_ulica
(
    Nazvanie          VARCHAR2(30) NOT NULL UNIQUE,
    id_ul             INTEGER NOT NULL PRIMARY KEY
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Улица».

Таблица «Harp_dogovor» содержит в себе информацию о всех договорах, заключенных между агенством недвижимости и клиентами.

```
CREATE TABLE Harp_dogovor
(
    Data_sost         DATE NOT NULL ,
    Status            VARCHAR2(20) NOT NULL ,
    id_p              INTEGER NOT NULL ,
    id_dog            INTEGER NOT NULL PRIMARY KEY,
    FOREIGN KEY (id_p) REFERENCES Harp_Pocupatel (id_p)
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Договор на оказание услуг».

Таблица «Harp_var_pocupatel» содержит в себе информацию о варианте конфигурации объекта недвижимости, который желает приобрести клиент.

```
CREATE TABLE Harp_var_pocupatel
(
    Cena_ot          INTEGER NULL ,
    Cena_do          INTEGER NULL ,
    Kolvo_komnat    INTEGER NULL ,
    Etazh            INTEGER NULL ,
    Tip_doma         VARCHAR2(20) NULL ,
    Nal_lifta       VARCHAR2(4) NULL ,
    id_p             INTEGER NOT NULL ,
    id_raion         INTEGER NULL,
    FOREIGN KEY (id_p) REFERENCES Harp_Pocupatel (id_p),
    FOREIGN KEY (id_raion) REFERENCES Harp_raion (id_raion)
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Вариант покупателя».

Таблица «Harp_adres» содержит в себе информацию о всех адресах продаваемых объектов недвижимости и адресах клиентов.

```
CREATE TABLE Harp_adres
(
    Nomer_doma      INTEGER NOT NULL ,
    Nomer_kv        INTEGER NULL ,
    id_p            INTEGER NULL ,
    id_ul           INTEGER NOT NULL ,
    id_obj_nedv     INTEGER NULL ,
    id_raion        INTEGER NOT NULL,
    FOREIGN KEY (id_p) REFERENCES Harp_Pocupatel (id_p),
    FOREIGN KEY (id_ul) REFERENCES Harp_ulica (id_ul),
    FOREIGN KEY (id_obj_nedv) REFERENCES Harp_object_nedv
(id_obj_nedv),
    FOREIGN KEY (id_raion) REFERENCES Harp_raion (id_raion)
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Адрес».

Таблица «Harp_Document_u_l» содержит в себе информацию о всех удостоверяющих личность документах клиентов агентства.

```
CREATE TABLE Harp_Document_u_l
(
  Nomer          INTEGER NOT NULL ,
  Seriya         INTEGER NOT NULL ,
  Data_vidachi  DATE NOT NULL ,
  id_p           INTEGER NOT NULL ,
  Kod_podr      INTEGER NOT NULL,
  FOREIGN KEY (id_p) REFERENCES Harp_Pocupatel (id_p),
  FOREIGN KEY (Kod_podr) REFERENCES Harp_uchrezhdenie (Kod_podr),
  UNIQUE (Nomer, Seriya)
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Документ у л».

Таблица «Harp_var_predost» содержит в себе информацию о всех предоставленных агенством вариантах для покупки.

```
CREATE TABLE Harp_var_predost
(
  Data          DATE NOT NULL ,
  Otmetka       VARCHAR2(3) NOT NULL ,
  id_dog        INTEGER NOT NULL ,
  id_obj_nedv   INTEGER NOT NULL,
  FOREIGN KEY (id_dog) REFERENCES Harp_dogovor (id_dog),
  FOREIGN KEY (id_obj_nedv) REFERENCES Harp_object_nedv
(id_obj_nedv)
);
```

Данная таблица соответствует сущности ИЛМ «Вариант предост».

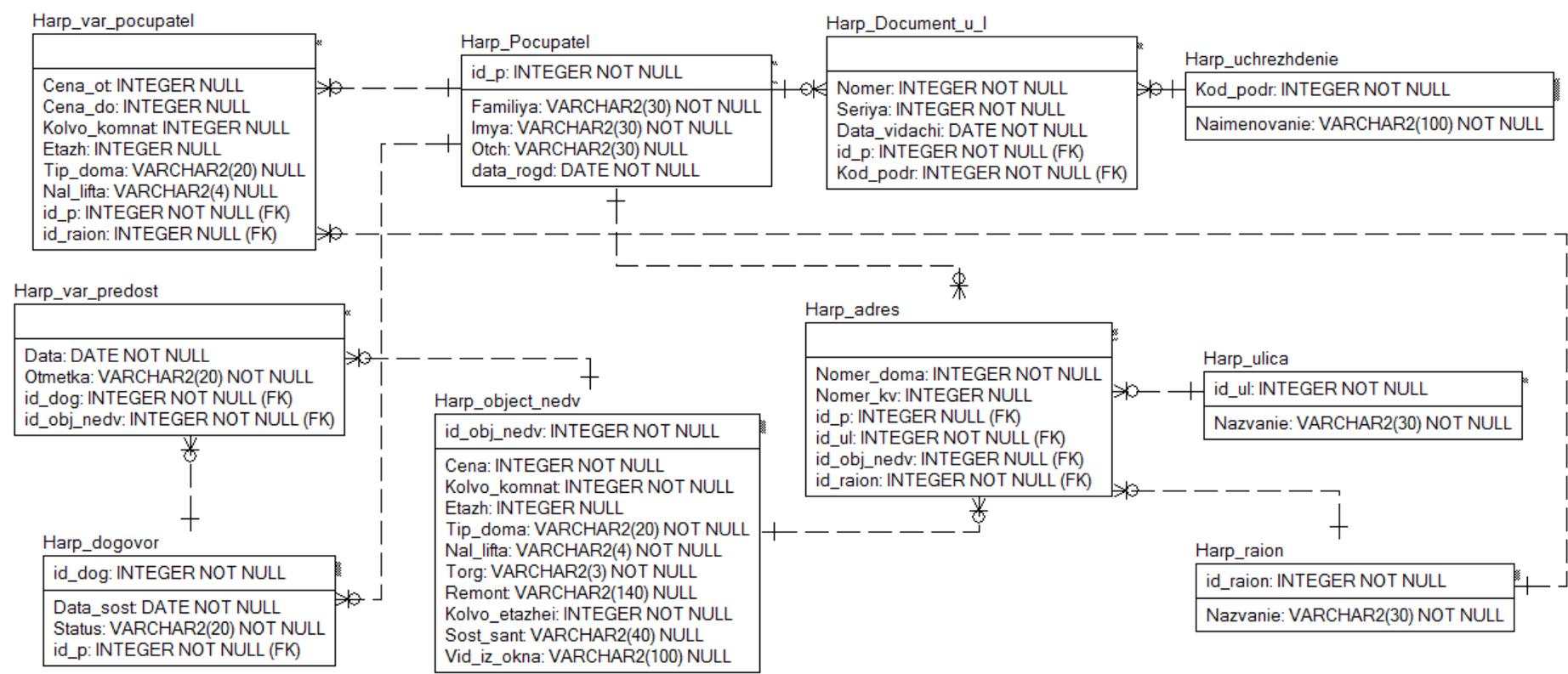


Рисунок 2.2 – Физическая модель данных

2.3 Ввод текстовых данных

Для того, чтобы проверить работу БД нужно ввести текстовые данные.

Ниже приведены таблицы с данными и код для заполнения.

```
INSERT INTO harp_uchrezhdenie values ('Отдел УФМС России по  
Архангельской области в городе Северодвинске', 290006);  
INSERT INTO harp_uchrezhdenie values ('Отдел УФМС России по  
Архангельской области в городе Котласе', 290013);  
INSERT INTO harp_uchrezhdenie values ('Отдел УФМС России по  
Архангельской области в Октябрьском округе города Архангельска',  
290001);
```

NAIMENOVANIE	KOD_POBR
▶ Отдел УФМС России по Архангельской области в городе Северодвинске	290006
Отдел УФМС России по Архангельской области в городе Котласе	290013
Отдел УФМС России по Архангельской области в Октябрьском округе города Архангельска	290001

Рисунок 2.3 – Таблица «harp_uchrezhdenie»

```
INSERT INTO harp_ulica values ('Ломоносова', 1);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Карла Маркса', 2);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Лебедева', 3);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Воронина', 4);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Приморский', 5);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Дзержинского', 6);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Ленина', 7);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Лесная', 8);  
INSERT INTO harp_ulica values ('Советская', 9);
```

NAZVANIE	ID_UL
▶ Ломоносова	1
Карла Маркса	2
Лебедева	3
Воронина	4
Приморский	5
Дзержинского	6
Ленина	7
Лесная	8
Советская	9

Рисунок 2.4 – Таблица «harp_ulica»

```

INSERT INTO harp_raion values ('Центр',1);
INSERT INTO harp_raion values ('Старый город',2);
INSERT INTO harp_raion values ('Квартал',3);
INSERT INTO harp_raion values ('Новый город',4);
INSERT INTO harp_raion values ('Ягры',5);

```

	NAZVANIE	ID_RAION
▶	Центр	1
	Старый город	2
	Квартал	3
	Новый город	4
	Ягры	5

Рисунок 2.5 – Таблица «harp_raion»

```

INSERT INTO harp_rosupatel values
('Петров','Илья','Андреевич','23.02.1974',1);
INSERT INTO harp_rosupatel values
('Иванов','Максим','Алексеевич','13.04.1978',2);
INSERT INTO harp_rosupatel values
('Сидорова','Дарья','Федоровна','26.03.1982',3);
INSERT INTO harp_rosupatel values
('Лисицына','Мария','Ярославовна','12.10.1986',4);
INSERT INTO harp_rosupatel values
('Дягтерев','Федор','Георгиевич','17.08.1973',5);

```

	FAMILIYA	IMYA	OTCH	DATA_ROGD	ID_P
▶	Петров	Илья	Андреевич	23.02.1974 0:00:00	1
	Иванов	Максим	Алексеевич	13.04.1978 0:00:00	2
	Сидорова	Дарья	Федоровна	26.03.1982 0:00:00	3
	Лисицына	Мария	Ярославовна	12.10.1986 0:00:00	4
	Дягтерев	Федор	Георгиевич	17.08.1973 0:00:00	5

Рисунок 2.6 – Таблица «harp_rosupatel»

```

INSERT INTO harp_document_u_1 values
(748395,1198,'14.12.1998',1,290001);
INSERT INTO harp_document_u_1 values
(638295,1196,'18.06.1996',2,290006);
INSERT INTO harp_document_u_1 values
(920673,1108,'26.04.2008',3,290013);

```

```

INSERT INTO harp_document_u_l values
(874360,1109,'25.03.2009',4,290006);
INSERT INTO harp_document_u_l values
(183053,1198,'19.08.1998',5,290006);

```

	NOMER	SERIYA	DATA_VIDACHI	ID_P	KOD_POBR
▶	748395	1198	14.12.1998 0:00:00	1	290001
	638295	1196	18.06.1996 0:00:00	2	290006
	920673	1108	26.04.2008 0:00:00	3	290013
	874360	1109	25.03.2009 0:00:00	4	290006
	183053	1198	19.08.1998 0:00:00	5	290006

Рисунок 2.7 – Таблица «harp_document_u_l»

```

INSERT INTO harp_dogovor values ('01.03.2016','В работе',1,1);
INSERT INTO harp_dogovor values ('23.05.2015','Закрытый',2,2);
INSERT INTO harp_dogovor values ('17.06.2016','В работе',3,3);
INSERT INTO harp_dogovor values ('28.03.2016','В работе',4,4);
INSERT INTO harp_dogovor values ('25.05.2015','Закрытый',5,5);

```

	DATA_SOST	STATUS	ID_P	ID_DOG
▶	01.03.2016 0:00:00 ▼	В работе	1	1
	23.05.2015 0:00:00	Закрытый	2	2
	17.06.2016 0:00:00	В работе	3	3
	28.03.2016 0:00:00	В работе	4	4
	25.05.2015 0:00:00	Закрытый	5	5

Рисунок 2.8 – Таблица «harp_dogovor»

```

INSERT INTO harp_object_nedv values
(1950000,1,1,'панельный','нет','нет','Присутствует,
стеклопакеты',5,NULL,'На университет',1);
INSERT INTO harp_object_nedv values
(3490000,2,2,'кирпичный','да','да','В хорошем состоянии,ламинат,окна
ПВХ,двери,натяжной потолок,современная кухня,с/у в
кафеле.',9,'новая',NULL,2);
INSERT INTO harp_object_nedv values
(3900000,2,4,'панельный','да','да','Квартира в хорошем
состоянии.',9,NULL,'во двор',3);
INSERT INTO harp_object_nedv values
(1770000,1,5,'панельный','нет','нет','частичный',5,NULL,NULL,4);
INSERT INTO harp_object_nedv values
(3500000,2,1,'панельный','нет','нет','косметический

```

ремонт', 5, 'новая', NULL, 5);

CENA	KOLVO_KOMNAT	ETAZH	TIP_DOMA	NAL_LIFTA	TORG	REMONT	KOLVO_ETAZHEI	SOST_SANT	VID_IZ_OKNA	ID_OBJ_NEDV
1950000	1	1	панельный	нет	нет	Присутствует, стеклопакеты	5	(null)	На университет	1
3490000	2	2	кирпичный	да	да	В хорошем состоянии, ламинат, окна ПВХ, двери, натяжной потолок, современная кухня, с/у в кафеле.	9	новая	(null)	2
3900000	2	4	панельный	да	да	Квартира в хорошем состоянии.	9	(null)	во двор	3
1770000	1	5	панельный	нет	нет	частичный	5	(null)	(null)	4
3500000	2	1	панельный	нет	нет	косметический ремонт	5	новая	(null)	5

Рисунок 2.9 – Таблица «harp_object_nedv»

```

INSERT INTO harp_adres values (8, 3, NULL, 4, 1, 1);
INSERT INTO harp_adres values (2, 12, NULL, 3, 2, 3);
INSERT INTO harp_adres values (32, 34, NULL, 5, 3, 5);
INSERT INTO harp_adres values (9, 23, NULL, 2, 4, 1);
INSERT INTO harp_adres values (5, 17, NULL, 1, 5, 2);
INSERT INTO harp_adres values (8, 32, 1, 6, NULL, 5);
INSERT INTO harp_adres values (10, 23, 2, 7, NULL, 1);
INSERT INTO harp_adres values (11, 6, 3, 8, NULL, 2);
INSERT INTO harp_adres values (20, 7, 4, 9, NULL, 2);
INSERT INTO harp_adres values (52, 35, 5, 9, NULL, 1);

```

	NOMER_DOMA	NOMER_KV	ID_P	ID_UL	ID_OBJ_NEDV	ID_RAION
▶	8	3	(null)	4	1	1
	2	12	(null)	3	2	3
	32	34	(null)	5	3	5
	9	23	(null)	2	4	1
	5	17	(null)	1	5	2
	8	32	1	6	(null)	5
	10	23	2	7	(null)	1
	11	6	3	8	(null)	2
	20	7	4	9	(null)	2
	52	35	5	9	(null)	1

Рисунок 2.3 – Таблица «harp_adres»

2.4 Подбор вариантов объектов недвижимости

Для реализации темы данной курсовой работы были разработаны следующие запросы:

2.4.1 Составить полный список объектов недвижимости из базы;

```
SELECT
HARP_OBJECT_NEDV.CENA, HARP_OBJECT_NEDV.KOLVO_KOMNAT, HARP_OBJECT_NEDV.ETAZH,
HARP_OBJECT_NEDV.TIP_DOMA, HARP_OBJECT_NEDV.NAL_LIFTA,
HARP_RAION.NAZVANIE,
HARP_ULICA.NAZVANIE ul, HARP_ADRES.NOMER_DOMA, HARP_ADRES.NOMER_KV,
HARP_OBJECT_NEDV.KOLVO_ETAZHEI
FROM HARP_OBJECT_NEDV, HARP_ADRES, HARP_RAION, HARP_ULICA
WHERE HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV=HARP_ADRES.ID_OBJ_NEDV
AND HARP_ADRES.ID_UL=HARP_ULICA.ID_UL
AND HARP_ADRES.ID_RAION=HARP_RAION.ID_RAION;
```

	CENA	KOLVO_KOMNAT	ETAZH	TIP_DOMA	NAL_LIFTA	NAZVANIE	UL	NOMER_DOMA	NOMER_KV	KOLVO_ETAZHEI	
▶	1770000		1	5	панельный	нет	Центр	Карла Маркса	9	23	5
	1950000		1	1	панельный	нет	Центр	Воронина	8	3	5
	3500000		2	1	панельный	нет	Старый город	Ломоносова	5	17	5
	3490000		2	2	кирпичный	да	Квартал	Лебедева	2	12	9
	3900000		2	4	панельный	да	Ягры	Приморский	32	34	9

2.4.2 Подобрать вариант для покупателя из имеющихся в базе объектов недвижимости и занести его в таблицу «harp_var_predost».

```
/* Поиск вариантов для покупателя */
SELECT Cena, Kolvo_komnat, Etazh, Tip_doma, Nal_lifta, Torg, Remont,
Kolvo_etazhei, Sost_sant, vid_iz_okna, HARP_ULICA.NAZVANIE,
HARP_RAION.NAZVANIE, Nomer_doma
FROM HARP_OBJECT_NEDV, HARP_ADRES, HARP_RAION, HARP_ULICA
WHERE HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV=HARP_ADRES.ID_OBJ_NEDV
AND HARP_ADRES.ID_UL=HARP_ULICA.ID_UL
AND HARP_ADRES.ID_RAION=HARP_RAION.ID_RAION
AND (CENA BETWEEN :cenaOt AND :cenaDo) AND ETAZH = :pEtazh AND
TIP_DOMA = :pTipDoma AND NAL_LIFTA = :pNalLifta AND
HARP_RAION.NAZVANIE = :pRaion AND HARP_ULICA.NAZVANIE = :pUlica AND
NOMER_DOMA = :pNomerD
ORDER BY CENA;
```

Редактировать параметры

Имя	Тип	Направление	Пустое зн...	Размер	Значение
cenaOt	INTEGER	Input	<input type="checkbox"/>	0	1500000
cenaDo	INTEGER	Input	<input type="checkbox"/>	0	2000000
pEtazh	INTEGER	Input	<input type="checkbox"/>	1	5
pTipDoma	VARCHAR	Input	<input type="checkbox"/>	9	панельный
pNalLifta	VARCHAR	Input	<input type="checkbox"/>	3	нет
pRaion	VARCHAR	Input	<input type="checkbox"/>	5	Центр
pUllica	VARCHAR	Input	<input type="checkbox"/>	12	Карла Мар...
pNomerD	INTEGER	Input	<input type="checkbox"/>	0	9

OK Отмена

CENA	KOLVO_KOMNAT	ETAZH	TIP_DOMA	NAL_LIFTA	TORG	REMONT	KOLVO_ETAZHEI	SOST_SANT	VID_IJ_OKNA	NAZVANIE	NAZVANIE1	NOMER_DOMA
1770000		1	5 панельный	нет	нет	частичный	5 (null)	(null)	(null)	Карла Маркса	Центр	9

/*Добавление данных подобранных вариантов в позиции договора покупателя*/

```

INSERT into harp_var_predost
SELECT sysdate, 'нет', :n_dog, HARP_OBJECT_NEDV.id_obj_nedv
FROM HARP_OBJECT_NEDV, HARP_ADRES, HARP_RAION, HARP_ULICA
WHERE HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV=HARP_ADRES.ID_OBJ_NEDV
AND HARP_ADRES.ID_UL=HARP_ULICA.ID_UL
AND HARP_ADRES.ID_RAION=HARP_RAION.ID_RAION
AND (CENA BETWEEN :cenaOt AND :cenaDo) AND ETAZH = :pEtazh AND
TIP_DOMA = :pTipDoma AND NAL_LIFTA = :pNalLifta AND
HARP_RAION.NAZVANIE = :pRaion AND HARP_ULICA.NAZVANIE = :pUllica AND
NOMER_DOMA = :pNomerD
ORDER BY CENA;

```

DATA	ОТМЕТКА	ID_DOG	ID_OBJ_NEDV
21.06.2016 10:54:47	нет	1	4
21.06.2016 11:37:35	нет	4	2
21.06.2016 11:13:02	нет	2	1
21.06.2016 11:16:50	нет	3	5
21.06.2016 11:43:21	нет	5	3

2.4.3 Составить список всех договоров на оказание услуг, находящихся в работе.

```

SELECT id_dog, data_sost, Familiya, Imya, Otch
FROM HARP_DOGOVIOR, HARP_POCUPATEL
WHERE HARP_DOGOVIOR.ID_P=HARP_POCUPATEL.ID_P
AND STATUS = 'В работе';

```

ID_DOG	DATA_SOST	FAMILIYA	IMYA	OTCH
1	01.03.2016 0:00:00	Петров	Илья	Андреевич
3	17.06.2016 0:00:00	Сидорова	Дарья	Федоровна
4	28.03.2016 0:00:00	Лисицына	Мария	Ярославовна

2.4.4 Посчитать для каждого объекта недвижимости сколько раз он был предложен к покупке.

```
SELECT HARP_OBJECT_NEDV.id_obj_nedv, HARP_RAION.NAZVANIE AS RAION,
HARP_ULICA.NAZVANIE AS ULICA, Nomer_doma, Nomer_kv,
COUNT(HARP_VAR_PREDOST.ID_OBJ_NEDV) AS KOLVO_PREDOST
FROM HARP_VAR_PREDOST, HARP_OBJECT_NEDV, HARP_ADRES, HARP_RAION,
HARP_ULICA
WHERE HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV=HARP_VAR_PREDOST.ID_OBJ_NEDV
AND HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV=HARP_ADRES.ID_OBJ_NEDV
AND HARP_ADRES.ID_UL=HARP_ULICA.ID_UL
AND HARP_ADRES.ID_RAION=HARP_RAION.ID_RAION
GROUP BY HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV, HARP_RAION.NAZVANIE,
HARP_ULICA.NAZVANIE, NOMER_DOMA, NOMER_KV
ORDER BY HARP_OBJECT_NEDV.ID_OBJ_NEDV;
```

ID_OBJ_NEDV	RAION	ULICA	NOMER_DOMA	NOMER_KV	KOLVO_PREDOST
1	Центр	Воронина	8	3	1
2	Квартал	Лебедева	2	12	1
3	Ягры	Приморский	32	34	1
4	Центр	Карла Маркса	9	23	1
5	Старый город	Ломоносова	5	17	1

2.4.5 Найти всех покупателей, заключивших договоры на оказание услуг в определенный промежуток времени.

```
SELECT Familiya, Imya, Otch
FROM HARP_POUPATEL, HARP_DOGOVOR
WHERE HARP_DOGOVOR.ID_P=HARP_POUPATEL.ID_P
AND DATA_SOST BETWEEN :dataOT AND :dataDO;
```

FAMILIYA	IMYA	OTCH
Иванов	Максим	Алексеевич
Дягтерев	Федор	Георгиевич

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Все задачи, которые были поставлены перед выполнением данной курсовой работы, успешно выполнены.

Первым этапом создания базы являлось изучение всех документов, касающихся данной темы. С их помощью были выяснены все аспекты, которые нужно учесть при создании базы данных, а также какая именно информация необходима.

Второй этап – разработка логической и физической моделей. С их помощью был сгенерирован код, необходимый для создания таблиц, которые в последствии были заполнены текстовыми данными. Этот этап, на мой взгляд, являлся самым важным, так как если допустить ошибку в создании моделей, в дальнейшем база данных может осуществлять свою работу неправильно или же вообще не работать.

На последнем этапе правильность работы базы проверялась при помощи запросов. Проверка прошла успешно, следовательно, разработка прошла без значительных ошибок.

В дальнейшем, данная база может быть использована фирмами, занимающимися риэлтерскими услугами и модифицироваться.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Инструкция по предстоящей покупке квартиры [Электронный ресурс] // Моё жильё. - Режим доступа: <http://moezhile.ru/pokupka-prodazha/instrukciya-2015.html> (Дата обращения: 19.06.2016).
- 2 Как купить квартиру — пошаговая инструкция для самостоятельных покупателей [Электронный ресурс] // napravah.com. - Режим доступа: <http://napravah.com/kvartira/pokupka/poshagovaya-instruktsiya.html> (Дата обращения: 19.06.2016).
- 3 Квартиры в Северодвинске [Электронный ресурс] // Агенство недвижимости Муза. - Режим доступа: <http://муза29.рф> (Дата обращения: 19.06.2016).
- 4 Недвижимость [Электронный ресурс] // www.Grandars.ru - Режим доступа: <http://www.grandars.ru/college/biznes/nedvizhimost.html> (Дата обращения: 08.06.2016).
- 5 ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ: С ЧЕГО НАЧАТЬ? [Электронный ресурс] // Идеи для дома. - Режим доступа: <http://home-ideas.ru/2015/05/pokupuem-kvartiru-s-chego-nachat> (Дата обращения: 19.06.2016).
- 6 Покупка квартиры на вторичном рынке без агентств [Электронный ресурс] // Letidorю - Режим доступа: http://letidor.ru/article/pokupka_kvartiry_na_vtorichnom_71627/ (Дата обращения: 19.06.2016).
- 7 Продажа квартиры: документы и порядок сделки. Сопровождение сделки по продаже недвижимости [Электронный ресурс] // FB.ru. - Режим доступа: <http://fb.ru/article/215440/prodaja-kvartiryi-dokumentyi-i-poryadok-sdelki-soprovozhdenie-sdelki-po-prodaje-nedvijimosti> (Дата обращения: 19.06.2016)
- 8 Тимофеева Н.В. Методические указания по выполнению курсовой работы [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sakai.pomorsu.ru/access/content/attachment/database> (Дата обращения: 08.06.2016).
- 9 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Дата обращения: 19.06.2016).

ПРИЛОЖЕНИЕ А

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Квартиры

Калининградская область

Две тысячи двенадцатый год

город Калининград

десятое января

Я, гражданин Российской Федерации: Сергеев Сергей Сергеевич, 01.01.1991 года рождения, место рождения: город Калининград Калининградская обл, Россия, не состоящий в браке, имеющий паспорт 20 20 202020, выдан 09.09.2009 года Отделением УФМС России по городу Калининграду, код подразделения 312-001, проживающий по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Калининградская, дом 100, кв. 100, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Я, гражданка Российской Федерации: Александрова Александра Александровна, 01.01.1991 года рождения, место рождения: город Калининград Калининградская обл, Россия, не состоящая в браке, имеющая паспорт 30 30 303030, выдан 12.12.2009 года УФМС России по городу Калининграду, код подразделения 312-001, проживающая по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Калининградская, дом 200, кв. 200, именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «ПРОДАВЕЦ» обязуется продать, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купить в собственность, принадлежащую «ПРОДАВЦУ» квартиру, общей площадью 62,52 (шестьдесят две целых пятьдесят две десятых) кв. м., расположенную по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Калининградская, дом 101 (сто один), кв. 10 (десять).
2. Указанная квартира принадлежит «ПРОДАВЦУ» на праве собственности на основании: Договора купли-продажи от 23.10.2000 года заключенного в городе Калининграде, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 05.11.2000 года сделана запись регистрации № 39-39/053/34-345, на основании чего 05.11.2000 года, Учреждением Юстиции по Калининградской области выдало Свидетельство о государственной регистрации права № 39-АА № 234234.

3. Указанная квартира продаётся «ПРОДАВЦОМ» «ПОКУПАТЕЛЮ» за 1 000 000 (один миллион) рублей. Продажная цена указанной квартиры является договорной и истинной, любые другие документы, в которых говорится об иной продажной стоимости данной квартиры, признаются недействительными.
4. Расчет между «ПРОДАВЦОМ» и «ПОКУПАТЕЛЕМ» будет произведен в следующем порядке: часть стоимости квартиры в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, передается «ПРОДАВЦУ» в качестве предоплаты, при подписании настоящего договора, а оставшаяся часть стоимости квартиры, в размере 900 000 (девятьсот тысяч) рублей будет передана «ПРОДАВЦУ» «ПОКУПАТЕЛЕМ», при подписании основного договора купли-продажи квартиры.
5. «ПРОДАВЕЦ» гарантирует, что на момент совершения настоящего договора указанная квартира никому не подарена, не продана, не заложена, в споре под арестом /запрещением/ не состоит и свободна от любых прав третьих лиц. «ПРОДАВЕЦ» несет ответственность за сокрытие сведений о нахождении настоящей квартиры под запрещением или в залоге.
6. До заключения основного договора купли-продажи «ПРОДАВЦУ» запрещается отчуждать, сдавать в наем, закладывать либо иным образом передавать права на вышеуказанную квартиру третьим лицам.
7. Передача квартиры, в соответствии со ст. 556 ГК РФ, будет произведена по передаточному акту, в день подписания основного договора купли-продажи квартиры, с обязательным вручением «ПРОДАВЦОМ» «ПОКУПАТЕЛЮ» ключей от входной двери.
8. «ПРОДАВЕЦ» обязуется передать вышеуказанную квартиру в том качественном состоянии, как она есть на момент подписания настоящего договора, пригодной для проживания, не обремененной задолженностью по коммунальным платежам. В случае выявления задолженностей по вышеуказанным платежам, ответственность по их уплате ложится на «ПРОДАВЦА».
9. «ПОКУПАТЕЛЬ» приобретет право собственности /владения, пользования, распоряжения/, на указанную квартиру в соответствии с заключенным, не позднее 04.12.2012 года, между сторонами, основным договором купли-продажи.
10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора. Содержание и смысл настоящего договора сторонам понятны. Ответственность и права сторон, не предусмотренные

настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны представителями каждой из сторон.
12. Все расходы по совершению сделки купли-продажи данной квартиры, включая стоимость оформления необходимого пакета документов, несет «ПОКУПАТЕЛЬ».
13. Настоящий договор составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается у «ПРОДАВЦА», второй у «ПОКУПАТЕЛЯ» и вступает в силу с момента его подписания сторонами.
14. Стороны подтверждают, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своём интересе, свободны в определении любых, не противоречащих Законодательству условий договора, в правоспособности и дееспособности не ограничены, под опекой и попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями (в том числе психическим расстройством), препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином состоянии, когда не способны понимать значение своих действий и руководить ими, что у них отсутствуют обязательства, вынуждающие совершать сделку на крайне не выгодных для себя условиях.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Архангельская область, город Северодвинск, 1 (день) января (месяц) две тысячи пятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся: **Иванова Марфа Васильевна**, дата рождения 11.04.1972 г., паспорт 56 01 111222 выдан ОВД Железнодорожного района г. Пензы 16.10.2001 г., зарегистрирована по адресу: г. Пенза, улица Тарханова, дом 4, кв. 31, именуемая в дальнейшем "**Продавец**" с одной стороны, и **Петров Валерий Михайлович**, дата рождения 29.12.1976 г., паспорт 56 02 222333, выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 05.09.2009 г., зарегистрирован по адресу: г. Пенза, улица Карпинского, дом 11, кв. 131, именуемый в дальнейшем "**Покупатель**", с другой стороны, при совместном упоминании именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

- 1 "**Продавец**" продал, а "**Покупатель**" купил одну целую квартиру под номером **9 (Девять)**, состоящую из одной жилой комнаты, находящуюся в городе **Пенза**, по улице **Строителей** в доме под номером **21 (Двадцать один)**, и расположенную на третьем этаже пятиэтажного панельного жилого дома, общей площадью **30,1 (Тридцать целых одна десятая) кв.м.**
- 2 Указанная квартира принадлежит "**Продавцу**" на праве собственности на основании Договора купли-продажи квартиры от 20.09.2004 г. № б/н зарегистрирован учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области 28.10.2004 г., запись №58-01/29-15/2004-2055, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 58 АА № 333444, выдано учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области 28.10.2004 г., запись регистрации 58-01/29-15/2004-1205.
- 3 Указанная квартира продана за **1 450 000 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рублей**, оплаченных "**Покупателем**" "**Продавцу**" наличными денежными средствами до подписания настоящего договора купли-продажи квартиры.
- 4 "**Продавец**" гарантирует, что до заключения настоящего договора указанная выше квартира ранее не отчуждалась, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
- 5 Содержание и последствия настоящего договора, права и обязанности его сторон, порядок его заключения, изменения и расторжения, а также содержание [ст.ст. 170, 179, 256, 460, 469, 475, 477, 551, 556 ГК РФ](#) "**Сторонам**" известно и понятно.
- 6 По соглашению "**Сторон**", в соответствии со [ст. 556 ГК РФ](#), имущество считается переданным с момента подписания настоящего договора.
- 7 Порядок государственной регистрации недвижимости и сделок с ней, а также добровольность нотариального удостоверения сделки "**Сторонам**" известны.
- 8 В указанной квартире никто не зарегистрирован. "**Продавец**" гарантирует освобождение квартиры от проживающих лиц и вещей в срок до 20.05.2012 г.
- 9 "**Продавец**" обязуется передать указанную выше квартиру "**Покупателю**" в пригодном для проживания состоянии, укомплектованную исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененную задолженностями по коммунальным платежам.
- 10 В собственность "**Покупателя**" переходит указанная выше квартира под номером **9 (Девять)**, находящаяся в городе **Пенза**, по улице **Строителей**, в доме под номером **21 (Двадцать один)**.
- 11 Настоящий договор содержит весь объем соглашений между "**Сторонами**" в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными

все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны **"Сторонами"**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

- 12 Настоящий договор составлен и подписан **"Сторонами"** в трех экземплярах, по одному у каждой из **"Сторон"**, а один хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи сторон:

"Продавец"

"Покупатель"
