



Утверждены
Директор Агентство недвижимости
«5 ЭТАЖ»
ИП Шиловой А.П.
«22» апрель 2019года



ПРАВИЛА АГЕНТИРОВАНИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Настоящие правила разработаны с учетом законодательства Российской Федерации, в том числе Гражданского кодекса Российской Федерации и других нормативных правовых актов.

Агент– юридическое лицо, действующее от имени и за счет Принципала;

Агентский договор– договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала по нахождению Принципалу объекта недвижимости для его приобретения и/или реализации, указанного Принципалом объекта недвижимости, на условиях, указанных в действующих «Правилах агентирования», утвержденных руководителем Агента;

Принципал– лицо, заключившее с Агентом Агентский договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала по нахождению Принципалу объекта недвижимости для его приобретения и/или реализации, указанного Принципалом объекта недвижимости;

Объект или объект недвижимости- объект, указанный Принципалом в Агентском договоре и/или объект, найденный Агентом для Принципала или для указанных Принципалом лиц;

Договор купли-продажи/переуступки прав– договор, послуживший основанием регистрации права собственности Принципала или указанных им лиц на Объект или Долю;

Сделка– действия сторон Договора купли-продажи, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект или Долю, в т.ч. заключение Договора купли-продажи Объекта или Доли, его государственная регистрация.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА

2.1. Обязанности Агента, связанные с поиском объекта недвижимости:

2.1.1. осуществить поиск объекта недвижимости, соответствующего заданным **требованиям**, для Принципала или указанного Принципалом лица/лиц;

2.1.2. организовывать показы предлагаемых Принципалу или указанному им лицу найденного/-ых объекта/-ов недвижимости для его последующего приобретения.

2.2. Обязанности Агента, связанные с продажей объекта недвижимости:

2.2.1. организовывать показы объекта недвижимости, указанного в Агентском договоре Принципалу, третьим лицам в согласованное с Принципалом время;

2.3. Предоставить Принципалу отчет об исполнении его поручения (далее по тексту – отчет), способ и форму предоставления отчета выбирает Агент самостоятельно: заказным письмом, устно, письменно, телефонограммой, на эл. почту и т.д.

2.4. Иные обязанности Агента указаны в разделе 2 Агентского договора.

2.5. Права Агента:

2.5.1. без согласования с Принципалом привлекать третьих лиц для исполнения Агентского договора или какой-либо его части, в т.ч. заключать субагентский договор;

2.5.2. самостоятельно определять способ и срок исполнения поручений Принципала по Агентскому договору.

2.5.3. получать Агентское вознаграждение.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИНЦИПАЛА

3.1. Обязанности Принципала, с учетом всех положений Агентского договора:

3.1.1. своевременно обеспечить Агента всеми достоверными и необходимыми для надлежащего исполнения Агентского договора сведениями, информацией и документами;

3.1.2. произвести оплату агентского вознаграждения в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных Агентским договором;

3.1.3. в течение срока действия Агентского договора по требованию Агента являться в указанное им место для переговоров, осмотров найденного/-ых объекта/-ов недвижимости, показов объекта недвижимости и выполнить иные действия, требуемые Агентом;

3.1.4. в случае предоставления Агентом отчета в письменной форме, в момент получения отчета ознакомиться с ним и сделать на нем отметку, подтверждающую выполнение Агентом своих обязанностей по Агентскому договору, или указать свои возражения. При отсутствии возражений со стороны Принципала в течение одного дня с момента получения отчета Агента, отчет Агента считается принятым без каких-либо замечаний;

- 3.1.5. незамедлительно письменно сообщать Агенту обо всех изменениях, влияющих на своевременность и качество выполнения Агентом своих обязательств по Агентскому договору;
- 3.1.6. представить Агенту право проведения переговоров с третьими лицами от имени Принципала;
- 3.1.7. не приобретать без Агента объект недвижимости, найденный Агентом, в т.ч. у третьих лиц и/или у лиц, намеренных отчуждать данный Объект покупки, информация о котором получена от Агента непосредственно, либо через третьих лиц, в т.ч. через родственников;
- 3.1.8. не отчуждать лицу, найденному Агентом, намеренному приобрести данный Объект продажи или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям), а так же третьему лицу, получившему информацию об Объекте продажи от Агента или от потенциального Покупателя, найденного Агентом, а также иным лицам, получившим информацию об Объекте продажи от Агента (непосредственно, либо через третьих лиц);
- 3.1.9. в ходе осмотра Объекта обязан подписать акт осмотра;
- 3.1.10. принять от Агента все исполненное по Агентскому договору.

3.2. Права Принципала:

- 3.2.1. осуществлять контроль за исполнением Агентом своих обязательств по Агентскому Договору;
- 3.2.2. требовать от Агента представления сведений и отчета/-ов о ходе исполнения Агентского договора.

4. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

- 4.1. Размер и условия оплаты агентского вознаграждения указан в Агентском договоре. Агентское вознаграждение НДС не облагается.
- 4.2. Выплата агентского вознаграждения производится Принципалом путем внесения денежных средств на расчетный счет и/или в кассу Агента.
- 4.3. В рамках Агентского договора для исполнения своих обязательств Агент имеет право привлекать без согласования с Принципалом третьих лиц.
- 4.4. Стороны договорились, что размер агентского вознаграждения может быть согласован и определен сторонами индивидуально и указан в дополнительном соглашении к Агентскому договору, во всех остальных случаях расчет агентского вознаграждения осуществляется исходя из информации, указанной в Агентском договоре.

- 4.5. В случае отказа государственного органа зарегистрировать переход права собственности на найденный Агентом объект недвижимости, полученное агентское вознаграждение по требованию Принципала подлежит возврату.
- 4.6. При продаже/покупке Принципалом объекта недвижимости не по месту заключения Агентского договора (в городах присутствия партнеров Агента), размер вознаграждения Агента, определяется в дополнительном соглашении к Агентскому договору.

5. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Подтверждением факта(ов) нахождения Агентом Принципалу Объекта недвижимости/ лица, готового приобрести объект недвижимости служит один из следующих документов:

- акт осмотра объекта(ов) недвижимости,
 - дополнительное соглашение к Агентскому договору,
 - отчет Агента, принятый Принципалом,
 - соглашение о задатке/предварительный или основной договор купли-продажи/уступки прав требования/мены/дарения и т.д., после подписания которого Принципал либо его родственник(и)(родители, братья, сестры, бабушки, дедушки, супруг(а), дети), третьи лица, в чьих интересах действовал Агент, совершил(и) сделку по отчуждению/приобретению объекта(ов) недвижимости.
- Фактом выполнения Поручения по одобрению кредитной заявки является письменное подтверждение положительного решения банка об одобрении кредитной заявки Принципала.

5.2. Принципал по всем интересующим вопросам может обращаться по телефону: +7 (34241) 5-00-55

5.3. Принципал самостоятельно получает консультации в сфере налогообложения (налоговые вычеты, налоги на доходы и т.д.), путем письменных или устных обращений в налоговые органы, в т.ч. понимает, что на нем лежит обязанность по уплате налога на прибыль согласно действующему законодательству.

5.4. По поручению Принципала Агент может подготовить предварительный и/или основной договор купли-продажи/переуступки прав, по приобретению или отчуждению объекта недвижимости. Агент считается проявившим необходимую осмотрительность в выполнении своих обязательств, если при подготовке данных документов использовал следующие документы: копию свидетельства о праве собственности (представленное лицом, отчуждающим объект недвижимости) и/или онлайн выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (сроком не позже одного месяца до даты составления основного договора) на приобретаемый объект недвижимости. При этом Принципал принимает подготовленные Агентом предварительный и/или основной договор купли-продажи/переуступки прав "как есть", без дополнительного сбора и правового анализа Агентом других документов, т.к. данные действия в обязанность Агента по Агентскому договору не входят и оплачиваются Принципалом отдельно.

5.5. Изучение потенциальной возможности использования найденного Агентом объекта недвижимости/земельного участка и его соответствия ожиданиям Принципала, в т.ч. под строительство дома, соответствие границ участка документам, представленным на него, исследование вида разрешенного использования участка и т.д., осуществляется Агентом за дополнительную плату на условиях, определенных отдельно и в размер агентского вознаграждения, предусмотренного Агентским договором, не включаются.

5.6. Агент и Принципал согласовали возможность факсимильного воспроизведения подписи лица, действующего от имени Агента, с помощью средств механического или иного копирования.

5.7. Принципал не возражает против получения от Агента информации по аналитическому обзору рынка недвижимости и маркетинговых акциях, проводимых Агентом, путем информирования по электронной почте и смс сообщений.

5.8. Агент не предоставляет гарантий, определенных Положением «О гарантийных обязательствах», в случае если расчет по сделке осуществлен до регистрации права собственности на Принципала.

5.9. Принципал при приобретении самостоятельно и за свой счет, осуществляет следующие действия:- определяет качество/состояние объекта недвижимости, в т.ч. его технические и иные характеристики на их соответствие представленным документам и целям приобретения, в т.ч. наличие не узаконенных перепланировок и/или переустройств, наличие посторонних запахов, наличие плесени и/или грибка, следов подтопления и/или промерзания стен, потолка, качество строительных работ и т.д.;- определяет фактический размер объекта недвижимости, его параметры и границы, на их соответствие представленным документам;- определяет местоположение и границы приобретаемого земельного участка с местоположением и границами, указанными в документах на данный объект недвижимости;- определяет необходимость межевания земельного участка, а также выноса точек границ земельного участка на местности.

5.10. Принципал несет ответственность за:- обязательства лиц/-а, с которым/-и Принципал вступил в договорные отношения, связанные с приобретением объекта недвижимости, в т.ч. за действия/бездействия третьих лиц, в результате которых Принципал понес убытки и/или потерял право собственности на объект недвижимости, за исключением обязательств Агента, указанных в действующем Положении "О гарантийных обязательствах";- отсутствие расчета за объект недвижимости между сторонами сделки или отсутствия расчета между предыдущего/-ими правообладателем/-ями;- подлинность и достоверность предоставленных Агенту документов по сделке (справки об отсутствии зарегистрированных лиц, об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и т.д.), связанных с приобретением/отчуждением объекта недвижимости.- урегулирование вопросов, связанных с оплатой задолженности за капитальный ремонт и коммунальные платежи отчуждаемых/приобретаемых объектов недвижимости.- определение вида использования земельного участка, в т.ч. под строительство дома, соответствие границ участка документам и определение вида разрешенного использования участка.

5.11. Принципал обязуется в течение 3 (трех) дней письменно уведомить Агента о смене своего адреса и/или изменении иных данных, указанных в Агентском договоре.

5.12. Все уведомления, требования, заявления, претензии сторон, адресованные друг к другу, осуществляются в письменном виде и вручаются лично или по адресу, указанному в Агентском договоре.

5.13. Агент несет ответственность только за действия, предусмотренные Агентским договором и настоящими Правилами, за иные действия/обстоятельства Агент не отвечает.

5.14. Отчет Агента будет предоставляться Принципалу после выполнения поручения/-ий Принципала. Отчет Агента о проделанной работе составляется Агентом в одностороннем порядке без согласования с Принципалом. Отчет Агента может быть направлен на электронную почту Принципала и/или озвучен устно при личной встрече или озвучен по телефону, указанному Принципалом, при этом способ (устно, письменно, телефонограммой, на эл. почту и т.д.) предоставления агентского отчета выбирает Агент. в случае если в течение одних суток после получения отчета Агента от Принципала не поступят письменные возражения на данный отчет Агента, отчет считается принятым Принципалом без каких-либо возражений и замечаний.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. В случае неоплаты Принципалом Агентского вознаграждения, в предусмотренный Агентским договором срок, Принципал обязуется оплатить Агенту штрафную неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, когда Принципал должен был оплатить данную сумму.

6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в будущем по агентскому договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности, изменения, исполнения, прекращения, вт. ч. связанные с оплатой услуг Агента, рассматриваются по подсудности в суде по месту нахождения Агента.