Правила агентирования.

Утверждены

ИП М.Е. Ильясов

«01» ноября 2021

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.

Настоящие правила учитывают действующее законодательство Российской Федерации, в том числе гражданский кодекс Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов.

Агент – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), действующий от имени и за счет Принципала.

Агентский договор – договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала в целях поиска указанного Принципалом объекта недвижимости для его приобретения или реализации, на условиях, указанных в действующих «Правилах агентирования»

Принципал – лицо, заключившее с Агентом Агентский договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала в целях поиска указанного Принципалом объекта недвижимости для приобретения или реализации.

Объект или **Объект недвижимости** – объект, указанный Принципалом в агентском договоре или объект недвижимости, найденный Агентом для Принципала или указанных Принципалом лиц.

Договор купли-продажи / **Договор уступки прав требования –** договор, послуживший основанием регистрации прав собственности Принципала или указанных Принципалом лиц, на объект недвижимости, долю в праве общей долевой собственности, право требования на объект долевого строительства.

Сделка – действия сторон Договора, направленные на изменение субъекта права собственности на объект недвижимости, долю в праве общей долевой собственности, право требования на объект долевого строительства, его государственная регистрация.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА.

2.1. Обязанности Агента, **связанные с поиском объекта недвижимости**.

2.1.1. Осуществлять поиск объекта недвижимости, соответствующего заданным требованиям Принципала, для Принципала или указанных лиц Принципалом.

2.1.2. Организовать показы Принципалу или указанных лиц Принципалом не менее одного объекта недвижимости для последующего приобретения.

2.2. Обязанности Агента, **связанные с продажей объекта недвижимости**

2.2.1. Осуществить поиск лица, заинтересованного в приобретении объекта недвижимости Принципала (третьих лиц), указанного в Агентском договоре.

2.2.2. Организовать показы указанного в Агентском договоре объекта недвижимости Принципалу, третьим лицам, в согласованное с Принципалом время.

2.3. Предоставлять Принципалу отчет об исполнение его поручения, при этом способ и форму отчета выбирает Агент по своему усмотрению

2.4. Иные обязанности Агента указаны в разделе 3 (три) 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. Требовать уплаты Агентского вознаграждения.

3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИНЦИПАЛА

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

3.1.1. Своевременно обеспечивать Агента всеми достоверными и необходимыми для исполнения Агентского договора документами, информацией и сведениями.

3.1.2. Произвести оплату агентского вознаграждения, на условиях, в порядке и в установленный Агентским договором срок

3.1.3. В течение срока действие Агентского договора по требованию Агента являться в указанные им место для переговоров, осмотров найденного/ых объектов недвижимости, показов объекта/ов недвижимости и выполнять иные действия, требуемые Агентом

3.1.4. В случае предоставления Агента 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 о всех изменениях, влияющих на своевременность и качество выполнения Агента своих обязательств по Агентскому договору.

3.1.6. Предоставлять Агенту право вести переговоры с третьими лицами от имени и за счет Принципала

3.1.7. Принципал принимает на себя обязательство не приобретать объект недвижимости, найденный Агентом, без Агента, а в случае приобретения обязуется оплатить вознаграждение течение 3 дней с момента регистрации перехода права по сделке.

3.1.8. Принципал принимает на себя обязательства не отчуждать без Агента лицу, найденному Агентом, намеренному приобрести продаваемый Принципалом объект недвижимости или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям), а также третьему лицу, получившему информацию о продаваемом Объекте недвижимости, от Агента (непосредственно, либо через третьих лиц), в случае отчуждения объекта недвижимости, обязуется оплатить Агентское вознаграждение в течение 3 дней с момента перехода прав собственности по сделке купли-продажи.

3.1.9. В ходе осмотра объекта обязан подписать акт осмотра.

3.1.10. Принимать от Агента все исполненное по Агентскому договору.

3.2. Права Принципала

3.2.1. Осуществлять контроль, за исполнением Агента своих обязательств по Агентскому договору.

3.2.2. Требовать от Агента предоставления сведений и отчета/-ов о ходе исполнения Агентского договора.

4.АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ.

4.1. Размер и условия оплаты агентского вознаграждения указаны в Агентском договоре. Агентское вознаграждение НДС не облагается.

4.2. Выплаты агентского вознаграждения производится Принципалом путем внесения денежных средств на расчетный счет и/-или в кассу в кассу Агента, течение одного дня с момента перехода прав на объект недвижимости, либо в иной срок, предусмотренный дополнительным соглашением к Агентскому договору.

4.3. В рамкам Агентского договора для исполнения своих обязательств Агент имеет право привлекать без согласования с Принципалом третьих лиц. Денежные средства, поступившие Агенту в связи с исполнением обязательств по Агентскому договору в счет возмещения таких затрат, а именно расходы на услуги третьих лиц, не учитывается в составе доходов Агента, если такие затраты не были включены в состав расходов Агента.

4.4. Стороны договорились, что размер Агентского вознаграждения не может быть изменен в течение всего срока исполнения Агентского договора.

4.5. В случае отказа государственного органа зарегистрировать переход права собственности на найденный Агентом объект недвижимости, полученное Агентом агентское вознаграждение по требованию Принципала подлежит возврату в течение 7 календарных дней.

4.6. Стороны договорились, что обязанность по оплате агентского вознаграждения возникает у Принципала и в случае проведения сделки не лично Принципалом, лицом/-ами, которому/-ым Принципал предоставил информацию, полученную от Агента, в т.ч. при заключении сделки родственниками Принципала (родителями, братьями, сестрами, бабушками, дедушками, супругой, детьми), в течение одного дня с момента перехода прав на объект недвижимости.

5. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОБЪЕМ ОТВЕСТВЕННОСТИ.

5.1. Факт нахождения Агентом Принципалу объекта недвижимости/ лица готового приобрести объект недвижимости, подтверждается любым из следующих документов, подписанных Принципалом или указанным ил Лицом.

5.1.1. Актом осмотра объекта недвижимости

5.1.2. Дополнительное соглашение к Агентскому договору

5.1.3. Соглашение о задатке, предварительный или основной договор купли-продажи

5.1.4. Отчетом Агента, принятым Принципалом.

5.2. Принципал по всем интересующим вопросам может обратиться по номеру телефона +7(3902) 313-393.

5.3. Принципал самостоятельно получает консультацию по вопросам налогообложения (налоговых вычетов, налогов с продажи имущества и т.д. и всю ответственность за уплату налогов берет на себя)

5.4. По поручению Принципала Агент может подготовить соглашения о задатке, предварительный, основной договор купли-продажи, договор уступки прав требования, по отчуждению или приобретению объекта недвижимости. Агент считается проявившим необходимую осмотрительность в выполнении своих обязательств, если при подготовке данных документов использовал следующие документы: копию свидетельства о праве собственности (предоставленную лицом отчуждающим объект недвижимости), выписка ЕГРН на объект недвижимости. Принципал принимает подготовленные Агентом предварительный и/или основной договор купли-продажи/переуступки прав требования, без дополнительного сбора документов 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, предоставленным на него, исследование вида разрешенного использования участка и т.д. осуществляется Агентом за дополнительную плату на условиях, определенных отдельно и в размер Агентского вознаграждения не включается.

5.6. В целях исполнения настоящего договора Принципал дает согласие Агенту на обработку персональных данных с использованием средств автоматизации или без использования таких средств любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, в т.ч. передачу персональных данных третьим лицам, предоставление, доступ), обезличивание, блокировки, удаление, уничтожение с целью взаимодействия с субъектом персональных данных. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неограниченного срока с момента подписания настоящего договора и может быть отозвано путем направления Исполнителю письменного уведомления, и считается отозванным по истечению одного календарного месяца с момента получения Исполнителя соответствующего уведомления.

5.7. Принципал при приобретение объекта недвижимости самостоятельно и за свой счет, осуществляет следующие действия:

5.7.1. Определяет качество/состояние объекта недвижимости, в т.ч. его технические и иные характеристики на их соответствие предоставленным документам и целям приобретения, в т.ч. наличие не узаконенных перепланировок и/или переустройств, наличие посторонних запахов, наличие грибка/плесени, следов подтопления, промерзания стен, потолка, качество строительных работ и т.д.

5.7.2. Определяет фактический размер объекта недвижимости, его параметров и границы, на их соответствие предоставленным документам.

5.7.3. Определяет местоположение и границы приобретаемого земельного участка с местоположением и границами, указанными в документах на данный объект недвижимости.

5.7.4. Определяет необходимость межевания земельного участка, а так же необходимость выноса точек границы земельного участка на местности.

5.7.5. При приобретение объектов долевого строительства, самостоятельно знакомится и изучает проектную документацию, технические характеристики, планировку, объекта и его самостоятельных частей,

планом застройки придомовой территории, составом общего имущества в объекте.

5.8. Агент не несет ответственность за:

5.8.1. Обязательства лица/-а, с которым/-и Принципал вступил в договорные отношения, связанные с приобретением объекта недвижимости, в т.ч. за действие/бездействие третьих лиц, в результате которых Принципал понес убытки, потерял право собственности на объект недвижимости.

5.8.2. Отсутствие расчета за объект недвижимости между сторонами сделки или отсутствия расчета между предыдущего/-ими правообладателям/-ими

5.8.3. Подлинность и достоверность предоставляемых Принципалу документов по сделке (справки об отсутствие зарегистрированных лиц, отсутствие коммунальных задолженностей и т.д.)

5.8.4. Урегулирование вопросов, связанных с оплатой задолженности за капитальный ремонт и коммунальные платежи отчуждаемых/приобретаемых объектов недвижимости.

5.8.5. Определение вида использования земельного участка, в т.ч. под строительство дома, соответствие границ участка документам и определение вида разрешенного использования участка.

5.8.6. Агент не несет ответственность за сроки ввода в эксплуатацию объектов долевого строительства.

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

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

5.11. Агент несет ответственность только за действия, предусмотренные Агентским договором и настоящими Правилами агентирования, за иные действия или обстоятельства Агент не отвечает.

5.12. Принципал не возражает, если Агент информирует Принципала о маркетинговых акциях, проводимых Агентом по средством уведомления по: смс, мессенджеров, емейл рассылки.

5.13. Стороны пришли к соглашению, что в случае выбором Принципала объекта недвижимости от лиц, застройщиками/девелоперами. Агент имеет право переуступать свои права и обязанности по заключенному агентскому договору с Принципалом третьим лицам, осуществляющим услуги на данном сегменте рынка, без согласования данной уступки с Принципалом.

5.14. Отчет Агента Принципалу о проделанной работе, составляется Агентом без согласования с Принципалом, отчет Агенту Принципалу будет предоставляться Принципалу любым, выбранным Агентом способом:

смс- уведомление, мессенджеры, письмо по электронной почте. В случае если после одних суток после получения отчета Агента от Принципала, не поступят письменные возражения на данный отчет Агента, отчет считается принятым Принципалом без каких-либо возражений, замечаний. Принципалом и Агентом, не предусмотрено направление друг другу, каких-либо актов об оказание услуг/актов приема-передачи услуг.

5.15. В случае не оплаты Принципалом агентского вознаграждения. Принципал дает согласие на взаимодействие Агента с любыми третьими лицами (членами семьи Принципала, родственниками и т.д. по инициативе Агента или лица, действующего от имени и/или в его интересах)

5.16. Принципал дает свое согласие Агенту на передачу третьим лицам сведений о Принципале, просроченной задолженности, ее взыскании и любые другие персональные данные.

6.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. В случае неоплаты Принципалом Агентского вознаграждения, в предусмотренный Агентским договором срок, Принципал обязуется оплатить Агенту неустойку в размере 1/150 ставки ЦБ РФ, 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 настоящему договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности, изменения, исполнения, прекращения, в т.ч. связанные с оплатой услуг Исполнителя, буду рассматриваться в судебном порядке.