Утверждены Генеральным директором

ООО «ЦН «Альфа»

А.А. Конычевым

«20» мая 2019 г.

ПРАВИЛА АГЕНТИРОВАНИЯ

Общества с ограниченной ответственностью «Центр Недвижимости «Альфа»

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 – договор купли-продажи/договор долевого участия/уступки прав требования/мены/дарения и т.д., послуживший основанием регистрации права собственности Принципала или указанных им лиц на Объект или Долю в объекте прав;

Сделка – действия сторон Договора купли-продажи, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект или Долю в объекте прав, в т.ч. заключение Договора купли-продажи Объекта или Доли в объекте прав и 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, в том числе удаленно/дистанционно;

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, в том числе удаленно/дистанционно;

2.3. Агент обязуется 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, в мессенджерах и т.д.

Иные обязанности Агента указаны в разделе 2 Агентского договора.

2.4. **Права Агента:**

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

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

2.4.3. получать Агентское вознаграждение;

2.4.4. осуществлять рекламно-маркетинговое продвижение принадлежащего(их) Принципалу объекта(ов) недвижимости, с даты фактического начала размещения Агентом рекламных материалов до истечения срока действия настоящего Договора, либо до момента получения Агентом письменного отзыва согласия Принципала на рекламирование. Согласие Принципала на рекламирование действует в том числе в период до даты подписания агентского Договора.

Указанное право Агента включает в себя:

- размещение рекламных и информационных материалов об Объекте(ах) недвижимости в сети Интернет на любых специализированных и общедоступных сайтах, информационных ресурсах и в социальных сетях по выбору Агента;

- указание в рекламных материалах контактных данных Агента в качестве лица, уполномоченного в том числе на показ(ы) объекта(ов), ведение переговоров от имени Принципала по предстоящей сделке;

- самостоятельное определение Агентом способов, методов и каналов продвижения.

2.4.5. Иные права в соответствии с Агентским договором.

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 без Агента объект недвижимости лицу, найденному Агентом, намеренному приобрести данный Объект продажи или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям), а также третьему лицу, получившему информацию об Объекте продажи от Агента и/или 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;

3.2.3. осуществлять иные права, вытекающие из закона, настоящих Правил и заключенного между Агентом и Принципалом Договора.

4. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

4.1. Размер и условия оплаты агентского вознаграждения или порядок их определения указаны в Агентском договоре. Агентское вознаграждение облагается НДС 5%. Сумма НДС 5% включена в сумму агентского вознаграждения.

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, за исключением случаев отказа государственного органа в государственной регистрации в связи с действиями Принципала, препятствующими осуществлению государственной регистрации.

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.

4.7. Агент обязуется предоставить Принципалу скидку по Агентскому договору при следующих условиях:

Размер скидки	**Условия предоставления скидки**
5%	- при повторном обращении и/или при обращении льготной категории граждан: ветераны ВОВ, инвалиды 1, 2, 3 групп, пенсионеры, многодетные семьи, сироты; - при покупке объекта/-ов недвижимости с помощью бюджетных средств, по социальным программам (кроме использования средств материнского (семейного) капитала), и/или при обращении участника корпоративной программы «Партнерство» - **за каждую совершенную сделку по продаже и покупке объекта(ов) недвижимости**, оказанную Агентом Принципалу в рамках исполнения обязанностей по Агентскому договору. Право на указанную скидку возникает у Принципала при приобретении Объекта покупки с помощью услуги Агента в течение 6 (Шести) месяцев со дня заключения сделки по отчуждению Объекта продажи и оплаты Принципалом Агенту 100 % цены Агентского договора за оказанную Агентом Принципалу услугу по поиску лица, готового приобрести Объект продажи. Стоимость скидки рассчитывается в следующем порядке: 5% за услугу по поиску лица, готового приобрести Объект продажи + 5% за услугу по поиску и подбору Объекта покупки, при этом **сумма скидок за действия Агента подлежит вычету из 100 % стоимости услуги по поиску и подбору Объекта покупки.**

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 договор 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 (предварительном одобрении) кредитной заявки Принципала либо его близких родственников (родители, братья, сестры, бабушки, дедушки, супруг(а), дети). Вознаграждение за одобрение кредитной заявки производится не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента вынесения положительного решения банком.

5.2. Принципал по всем интересующим вопросам может обращаться по телефону **+7 (342) 258-28-28.**

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 по приобретению или отчуждению объекта недвижимости. Агент считается проявившим необходимую осмотрительность в выполнении своих обязательств, если при подготовке данных документов использовал следующие документы: выписку или онлайн-выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (сроком не позднее одного месяца до даты составления основного договора) на приобретаемый объект недвижимости. При этом Принципал принимает подготовленные Агентом предварительный и/или основной договор купли-продажи “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 расчеты сторон по сделке осуществлены полностью или частично до регистрации права собственности на Принципала.

5.9. Принципал при приобретении объекта недвижимости 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 не 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/-лями;

- 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. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) календарных дней.

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, в мессенджерах 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 % (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, в т.ч. связанные с оплатой услуг Агента, рассматриваются по подсудности в суде по месту нахождения Агента.