

Утверждено:

Генеральный директор

ООО «Квадрат»

О.В. Князюк



**ПРАВИЛА АГЕНТИРОВАНИЯ
ООО «КВАДРАТ»**

г. Красноярск 2021 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат» (далее – «Агент») на основании действующего законодательства Российской Федерации и Положений настоящих правил, осуществляет профессиональную риэлторскую деятельность в сфере недвижимости, путем заключения Агентского договора с Принципалом (далее – «Агентский договор»).

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

Агент – Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат», расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Взлётная, д. 57.

Агентский договор – договор, по условиям которого Агент действует от имени Принципала с целью покупки Объекта недвижимости для Принципала и/или указанных Принципалом лиц, и/или продажи, указанного Принципалом Объекта, на условиях, указанных в действующих «Правилах агентирования», утвержденных руководителем Агента.

Принципал – лицо, заключившее с Агентом Агентский договор, по условиям которого Агент действует от имени Принципала с целью покупки Объекта для Принципала и/или указанных Принципалом лиц и/или продажи, указанного Принципалом Объекта.

Объект недвижимости – объект недвижимости, указанный Принципалом в Агентском договоре с целью продажи и/или объект недвижимости, найденный Агентом для Принципала и/или указанных Принципалом лиц с целью покупки.

Основной договор - договор (купли-продажи, переуступки прав, ДДУ), послуживший основанием для регистрации права собственности (перехода права собственности) Принципала и/или указанных им лиц на Объект недвижимости.

Сделка – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Агентское вознаграждение - плата Агенту за выполняемые им услуги, согласно агентского договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА

2.1. Обязанности Агента, связанные с покупкой Объекта недвижимости:

2.1.1. Поиск Объекта недвижимости для Принципала или указанного Принципалом лица/лиц;

2.1.2. Организация показов Объекта/-ов недвижимости;

2.1.3. Осуществление переговоров от имени Принципала по предстоящей сделке;

2.1.4. Подбор схемы расчетов по предстоящей сделке;

2.1.5. Проведение правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект недвижимости;

2.1.6. Проведение правовой экспертизы документов, удостоверяющих личности участников сделки;

2.1.7. Сбор и правовая проверка иных документов, необходимых для заключения договора;

2.1.8. Выявление обстоятельств по предыдущим сделкам с Объектом недвижимости, которые могут повлечь утерю или ограничение права собственности на Объект недвижимости, а также выявление оснований для признания предстоящей Сделки купли-продажи Объекта недвижимости недействительной;

2.1.9. Сбор пакета документов, необходимого для согласования приобретаемого Объекта недвижимости Банком (при необходимости);

2.1.10. Взаимодействие с оценочными и страховыми компаниями в интересах Принципала.

2.1.11. Консультирование по вопросам государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости.

2.1.12. Подготовка предварительного и/или основного договора по предстоящей сделке.

2.2. Обязанности Агента, связанные с продажей Объекта недвижимости:

2.2.1. Поиск лица, готового приобрести Объект недвижимости для Принципала или указанного Принципалом лица/лиц;

2.2.2. Организация показов Объекта недвижимости;

2.2.3. Осуществление переговоров от имени Принципала по предстоящей сделке;

2.2.4. Проведение правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект недвижимости;

2.2.5. Проведение правовой экспертизы документов, удостоверяющих личности участников сделки;

2.2.6. Сбор и правовая проверка иных документов, необходимых для заключения договора отчуждения Объекта недвижимости;

2.2.7. Выявление обстоятельств по предыдущим сделкам с Объектом недвижимости, которые могут повлечь утерю или ограничение права собственности на Объект недвижимости, а также выявление оснований для признания предстоящей Сделки купли-продажи Объекта недвижимости недействительной;

2.2.8. Консультирование по вопросам государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости;

2.2.9. Подготовка предварительного и/или основного договора по предстоящей сделке.

2.4. Права Агента:

2.4.1. Самостоятельно определять способ и срок исполнения поручений Принципала по Агентскому договору.

2.4.2. 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 согласованию с Агентом, являться в указанное им место для переговоров, осмотров найденного/-ых Объекта/-ов, показов Объекта и выполнить иные действия, связанные с покупкой/продажей Объекта;

3.1.4. Незамедлительно сообщать Агенту обо всех изменениях, влияющих на своевременность и качество выполнения Агентом своих обязательств по Агентскому договору;

3.1.5. Предоставить Агенту право проведения переговоров с третьими лицами от имени Принципала;

3.1.6. Не приобретать Объект недвижимости, найденный Агентом самостоятельно, без участия Агента;

3.1.7. Не отчуждать лицу, найденному Агентом, намеренному приобрести данный Объект недвижимости или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям) самостоятельно, без участия Агента;

3.1.8. Подписать акт осмотра в ходе осмотра Объекта недвижимости;

3.1.9. Принять от Агента все исполненное по Агентскому договору с подписанием Акта об оказании услуг.

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 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 Принципом путем внесения денежных средств на расчетный счет и/или в кассу Агента.

4.3. Стороны договорились, что размер агентского вознаграждения может быть согласован и определен сторонами индивидуально и указан Акте об оказании услуг к Агентскому договору, во всех остальных случаях расчет агентского вознаграждения осуществляется исходя из информации, указанной в Агентском договоре.

4.4. В случае отказа государственного органа зарегистрировать переход права собственности на найденный Агентом Объект недвижимости, полученное агентское вознаграждение, по требованию Принципала, подлежит возврату.

4.5. 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.

4.6. 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;
10%	- за каждую совершенную сделку по продаже и одновременной покупке Объекта/-ов.

5. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Факт нахождения Агентом Принципалу Объекта недвижимости/лица готового приобрести Объект недвижимости, подтверждается любым из следующих документов, подписанных Принципалом или указанным им лицом:

- актом осмотра Объекта недвижимости;
- предварительным или основным договором купли-продажи/уступки прав требования/мены/дарения;
- актом об оказании услуг.

5.2. 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.

5.3. 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.

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

5.5. Принципал не возражает против получения от Агента информации по аналитическому обзору рынка недвижимости и маркетинговых акциях, проводимых Агентом.

5.6. Агентское вознаграждение не включает в себя сопутствующие расходы (услуги БТИ, нотариуса, оценочных компаний и т.д.). Данные расходы Принципал оплачивает самостоятельно.

5.7. Принципал несет ответственность за:

- подлинность и достоверность предоставленных Агенту документов и сведений по сделке (справки об отсутствии зарегистрированных лиц, об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и т.д.), связанных с приобретением/отчуждением Объекта/-ов недвижимости.

- урегулирование вопросов, связанных с оплатой задолженности за капитальный ремонт и коммунальные платежи отчуждаемого/приобретаемого Объекта недвижимости.

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

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

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

5.11. По всем интересующим вопросам Принципал может обращаться по телефону Службы качества: +7(391)270-22-99.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. В случае неоплаты Принципалом Агентского вознаграждения, в предусмотренный Агентским договором срок, Принципал обязуется оплатить Агенту 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 из Агентского договора или в связи с ним, должны быть решены по мере возможности путем переговоров. В случае невозможности решения споров и разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке.