

ПРАВИЛА АГЕНТИРОВАНИЯ

Утверждены директором
ООО «Метраж-Уфа»
Л.Ф.Бекташевой
«15» декабря 2017 г.

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 и распространяются на ООО «Метраж-Уфа».

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 Принципом 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 Принципом объекта недвижимости;

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

2.1.2. организовывать показы предлагаемых Принципу 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 Принципал, третьим лицам, в согласованное с Принципом время;

2.3. Предоставить Принципу 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. привлекать третьих лиц для исполнения Агентского договора или какой-либо его части, в т.ч. заключать субагентский договор после согласования с Принципом;

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 указанные 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 и за счет Принципала;

3.1.7. не приобретать без Агента объект недвижимости, найденный Агентом;

3.1.8. не отчуждать лицу, найденному Агентом, намеренному приобрести данный Объект продажи или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям), а также третьему лицу, получивший информацию об Объекте продажи от Агента или от потенциального Покупателя, найденного Агентом, а также иными лицами, получившими 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 после 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 учитываются в составе доходов Агента, если такие затраты не были включены в состав расходов Агента.

4.4. В случае разногласия между сторонами о стоимости найденного/отчуждаемого объекта недвижимости, Агент оставляет за собой право произвести независимую оценку объекта недвижимости с целью определения его стоимости, и из данной суммы будет сделан расчет агентского вознаграждения. При этом расходы на независимую оценку будет нести Принципал.

4.5. 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.

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

4.7. 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.

4.8. 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 капитала), и/или при обращении участника корпоративной программы «Партнерство»

10%	<p>- 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: 10% за услугу по поиску лица, готового приобрести Объект продажи + 10% 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;</p> <p>- за каждую последующую сделку, проведенную с участием Агента в период действия Агентского договора.</p>
------------	---

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, подписанный Принципалом или указанным им лицом:

- актом осмотра объекта недвижимости;
- дополнительным соглашением к Агентскому договору;
- предварительным или основным договором купли-продажи/уступки прав требования/мены/дарения;
- отчетом Агента, принятым Принципалом.

5.2. Принципал по всем интересующим вопросам может обращаться по телефону Службы качества 8 (347) 246-84-08.

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 подготовки 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 % (одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, когда Принципал должен был оплатить данную сумму.