

Правила предоставления агентством недвижимости CENTURY 21¹ посреднических услуг в сфере недвижимости

Редакция 1.1 от 01.09.2023

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.

Настоящие Правила применяются к отношениям между агентством недвижимости и его клиентом, если стороны договорились об этом.

Стороны вправе применять настоящие Правила в определенной части или с определенными исключениями, что должно быть отражено в Агентском договоре.

Термины и определения

«Агентский договор» – договор, по условиям которого Агентство действует в интересах и за счет Клиента в целях поиска Контрагента или Объекта недвижимости для его приобретения и/или отчуждения, на условиях, указанных в Агентском договоре и настоящих Правилах.

«Агентство» - агентство недвижимости, образованное в соответствии с законодательством Российской Федерации в форме юридического лица или индивидуального предпринимателя и входящее в международную сеть CENTURY 21.

«Объект недвижимости» - недвижимость, собственником или арендодателем (наймодателем) которой является Клиент, либо недвижимость, собственник которой намерен ее продать/передать в аренду (наем) и которая представлена Агентством Клиенту.

«Контрагент» – лицо (или его Аффилированное лицо), которое имеет полномочия и намерение заключить Контракт и представлено Агентством Клиенту.

«Собственник» – лицо (или его Аффилированное лицо), которое имеет право собственности на Объект недвижимости или право распоряжения Объектом недвижимости либо право на получение любого из таких прав в будущем, либо является акционером/участником лица, владеющего Объектом недвижимости, и на основании соответствующего права имеет возможность заключить Контракт.

«Аффилированное лицо» означает в отношении какого-либо лица другое лицо, которое прямо или косвенно контролирует, контролируется или находится под общим контролем с первым лицом так, как это определено законодательством Российской Федерации о конкуренции.

«Контракт» означает договор Клиента или его Аффилированного лица по прямому или косвенному распоряжению Объектом недвижимости.

«Распоряжение Объектом недвижимости» - действия собственника, в результате которых Объект недвижимости переходит во владение и/или пользование другого лица. Под косвенным распоряжением понимается сделка, отличная от договора купли-продажи или аренды, однако своим результатом имеющая фактический переход права собственности или владения и/или пользования другому лицу, например, цессия, перевод долга, реорганизация лица, обращение взыскания на залог, вклад в уставный капитал и т.п.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТСТВА

2.1. Если Клиент намерен приобрести Объект недвижимости, Агентство обязуется:

2.1.1. Организовать поиск информации об Объектах недвижимости различными способами, в том числе через средства массовой информации по усмотрению Агентства;

2.1.2. Организовать осмотр Объектов недвижимости;

¹ Каждое агентство находится в независимом владении и управлении

2.1.3. Подписывать с Клиентом или его представителем, полномочия которого явствуют из обстановки 2 (два) экземпляра Акта осмотра Объекта недвижимости («Акт осмотра»). После осмотра Объекта недвижимости и подписания Сторонами Акта осмотра соответствующий Объект недвижимости считается представленным Агентством Клиенту.

2.2. Если Клиент намерен продать (произвести отчуждение) Объект недвижимости, Агентство обязуется:

2.2.1. Организовать предпродажную подготовку Объекта недвижимости и его фотографирование;

2.2.2. Организовать поиск Контрагентов путем распространения информации об Объекте недвижимости различными способами, в том числе через средства массовой информации по усмотрению Агентства;

2.2.3. Организовать показ Объекта недвижимости потенциальным Контрагентам;

2.2.4. Подписывать с Клиентом или его представителем, полномочия которого явствуют из обстановки, 2 (два) экземпляра Акта осмотра Объекта недвижимости («Акт осмотра»). После осмотра Объекта недвижимости и подписания Сторонами Акта осмотра Объект недвижимости считается представленным Агентством соответствующему Контрагенту.

2.2.5. Обеспечить сохранность предоставленных Клиентом документов, а в случае их утраты восстановить за свой счет;

2.3. Общие обязанности Агентства:

2.3.1. Организовать прием телефонных, электронных и прочих запросов от Контрагентов;

2.3.2. Проводить переговоры с Контрагентами или их представителями в интересах Клиента для исполнения Агентского договора;

2.3.3. Информировать Клиента о Контрагентах, готовых заключить Контракт, в том числе на условиях, отличных от согласованных с Клиентом;

2.3.4. Информировать Клиента о предстоящем к заключению соглашении с Контрагентом;

2.3.5. При необходимости информировать Клиента о возникающих препятствиях по исполнению Агентского договора, которые могут привести к невозможности исполнения Агентством Агентского договора.

2.4. По дополнительному заданию Клиента Агентство будет:

2.4.1. Содействовать в подготовке проекта Контракта;

2.4.2. Уведомлять Клиента о дате, времени и месте заключения Контракта;

2.4.3. Консультировать Клиента в устной форме по вопросам проверки Объекта недвижимости, организации проводимых расчетов в соответствии с законодательством и обычаями делового оборота;

2.4.4. Оказывать содействие в передаче Контракта и необходимых документов на государственную регистрацию, в случае необходимости по требованию Клиента.

2.5. Права Агентства:

2.5.1. Привлекать к исполнению своих обязанностей полностью или в части третьих лиц в порядке и на условиях по своему усмотрению, а также уступать право требования по Агентскому договору;

2.5.2. Отказаться от исполнения Агентского договора в случае обнаружения несоответствия действительности предоставленных Клиентом сведений, уклонения Клиента от исполнения Агентского договора, невозможности исполнения Агентского договора по причине, не зависящей от Агентства;

2.5.3. заключить с Контрагентом соглашение о намерении Контрагента заключить Контракт с указанием условий, которые впоследствии могут быть одобрены Клиентом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КЛИЕНТА

3.1. Обязанности Клиента:

- 3.1.1. своевременно обеспечивать Агентство достоверными и необходимыми для надлежащего исполнения Агентского договора сведениями и документами;
- 3.1.2. в течение срока действия Агентского договора по согласованию с Агентством являться для переговоров, осмотров, показов Объектов недвижимости, подписывать документы и выполнять иные действия, необходимые для исполнения Агентского договора;
- 3.1.3. прибыть или обеспечить явку уполномоченного представителя с необходимыми для подписания соглашения о заключении Контракта документами в назначенный Агентством день, время и место, а в случае если такое время, дата и место будут не согласованы, то в последний день действия Агентского договора в офис Агентства в 12:00 по местному времени;
- 3.1.4. принять отчет Агентства или предоставить мотивированное возражение. При отсутствии возражений со стороны Клиента в течение одного дня после получения отчета Агентства, отчет Агентства считается принятым без каких-либо замечаний;
- 3.1.5. незамедлительно сообщать Агентству обо всех изменениях, способных повлиять на выполнение Агентством своих обязательств;
- 3.1.6. компенсировать Агентству согласованные с Клиентом расходы (на пошлины, справки, услуги третьих лиц и др.);
- 3.1.7. выплатить агентское вознаграждение в том числе в случае заключения Контракта без ведома Агентства;
- 3.1.8. выплатить агентское вознаграждение в том числе в случае заключения Контракта в течение 6 (шести) месяцев по истечении срока действия Агентского договора.

3.2. Права Клиента:

- 3.2.1. Получать от Агентства разъяснения и консультации по вопросам выполнения Агентского договора и подготовки Контракта;
- 3.2.2. требовать от Агентства представления отчета о ходе исполнения Агентского договора.

4. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

- 4.1. Размер и условия оплаты агентского вознаграждения указаны в Агентском договоре. Если в Агентском договоре не указан размер агентского вознаграждения, он составляет 4% (четыре процента) от цены Контракта, включая стоимость неотделимых улучшений;
- 4.2. Выплата агентского вознаграждения производится Принципалом путем внесения денежных средств на счет и/или в кассу Агентства, не позднее одного рабочего дня после дня подписания Контракта;
- 4.3. Стоимость услуг Агентства, предусмотренных разделами 2.1, 2.2, 2.3 настоящих Правил, составляет 90% (девяносто процентов) от агентского вознаграждения, указанного в Агентском договоре. Указанные услуги Агентства считаются исполненными в полном объеме в момент подписания между Клиентом и Контрагентом соглашения о заключении Контракта (предварительного договора, соглашения о задатке, соглашения об обеспечительном платеже, об авансе или иного соглашения о намерении сторон заключить Контракт);
- 4.4. Стоимость услуг Агента, предусмотренных разделом 2.4., составляет 10% (десять процентов) от агентского вознаграждения, указанного в Агентском договоре. Указанные услуги Агентства считаются исполненными в полном объеме в день передачи Контракта на государственную регистрацию перехода права собственности, в том числе подписания Контракта у нотариуса или в банке;
- 4.5. В стоимость агентского вознаграждения не включаются расходы за услуги третьих лиц, которые не являются стороной по сделке (нотариусов, кадастровых инженеров, оценщиков, расходы по оплате госпошлин, получению справок и пр.);

4.6. Агентский договор считается исполненным Агентством с момента подписания между Клиентом и Контрагентом предварительного договора о заключении Контракта либо самого Контракта (при отсутствии предварительного договора). Не позднее дня подписания Контракта Клиент обязан подписать Акт о выполненных действиях по настоящему Договору; такой Акт о выполненных действиях является одновременно Отчетом Агентства перед Клиентом. Агентство вправе предоставлять Клиенту промежуточные Отчеты, а Клиент обязан их принять либо мотивированно отказаться.

4.7. В период действия Агентского договора и в течение 6 (шести) месяцев после его прекращения любая сделка по распоряжению Объектом недвижимости, в результате которой собственником Объекта недвижимости, найденного Агентством, становится Клиент или аффилированное с ним лицо, будет считаться совершенной в результате действий и усилий Агентства и влечет обязательство Клиента выплатить агентское вознаграждение. Клиент не вправе отказываться от уплаты вознаграждения, ссылаясь на факт неучастия Агентства в оформлении Контракта, если не известит Агентство о предстоящей сделке и не предоставит Агентству возможность такого участия;

4.8. Клиент не вправе отказываться от уплаты агентского вознаграждения, если Контракт не будет заключен по его инициативе или вине.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Поскольку Агентство не является экспертом в области налогообложения, Клиент самостоятельно получает налоговую консультацию;

5.2. Клиент заверяет, что действует с согласия всех владельцев и пользователей Объекта недвижимости, и в случае их отказа от действий, необходимых для исполнения Агентского договора, несет риск его неисполнения. Отказ указанных лиц от действий, необходимых для исполнения Агентского договора, не освобождает Клиента от выплаты вознаграждения Агентству. При множественности лиц со стороны Клиента они несут солидарную ответственность за исполнение обязательств по Агентскому договору;

5.3. Обмен сообщениями, в том числе передача уведомлений, претензий, требований, актов, отчетов, допускается путем электронной почты или мобильными приложениями для передачи сообщений (WhatsApp, Viber, Telegram и др.) по адресам и телефонам, указанным в Агентском договоре. Сообщения, направленные таким способом, будут считаться равнозначными сообщениям с собственноручной подписью. Путем обмена документами таким способом Стороны могут изменить, уточнить или расторгнуть Агентский договор;

5.4. Подписывая Агентский договор, Клиент дает согласие в соответствии с законодательством России в области защиты персональных данных на обработку любых его персональных данных Агентством, в том числе на передачу их любым третьим лицам без или вместе с копиями документов, содержащих эти данные, в целях исполнения Агентского договора в период его действия, а также для информирования в дальнейшем Клиента об изменениях в услугах Агентства. Согласие предоставляется сроком на пять лет с момента прекращения действия Агентского договора. Клиент имеет право в любое время запретить Агентству любую обработку его персональных данных, направив в адрес Агентства письменное уведомление об этом. При этом риск неисполнения Агентского договора из-за запрета на обработку Агентством персональных данных Клиента в период действия договора несет Клиент;

5.5. В случае принятия Агентством решения об отказе от проведения операции, предусмотренного Федеральным законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 №115-ФЗ, Агентство обязано представить Клиенту, которому отказано в проведении операции, информацию о дате и причинах принятия соответствующего решения в срок не позднее пяти рабочих дней со дня принятия решения об отказе от проведения операции;

5.6. Клиент не будет заключать без предварительного уведомления Агентства договоры, сходные с Агентским договором, и не предпринимать самостоятельных действий,

направленных на заключение Контракта в течение срока действия Агентского договора, а также информировать всех лиц, заинтересованных заключить Контракт, о своих обязательствах в соответствии с настоящим Договором. В случае нарушения настоящего условия о предварительном уведомлении Клиент должен выплатить по требованию Агентства штраф в размере 10% (десять процентов) от размера агентского вознаграждения, но не меньше 10 000 (десяти тысяч) рублей;

5.7. Клиент при приобретении Объекта недвижимости самостоятельно определяет его качество и состояние, в том числе соответствие его фактического состояния, границ техническим нормам и правилам и документам технической инвентаризации;

5.8. В случае приобретения Клиентом прав на строящийся Объект недвижимости Агентство не несет ответственность за сроки ввода в эксплуатацию и качество Объекта недвижимости;

5.9. Стороны обязуются незамедлительно извещать друг друга о смене своего адреса и иных данных, указанных в Агентском договоре;

5.10. В случае неоплаты Клиентом агентского вознаграждения, Клиент обязуется оплатить по требованию Агентства неустойку в размере 0,07 % (ноль целых семь сотых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки;

5.11. Досудебный порядок разрешения споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней. Споры рассматриваются в суде по месту нахождения Агентства. Условия настоящего пункта не применяются, если Клиент является потребителем согласно закону «О защите прав потребителей».