

ПРАВИЛА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ГК «РУСНЕДВИЖИМОСТЬ»

Утверждены приказом №15 от 16 марта 2017 года (редакция от 06.07.2018 года)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Руснедвижимость» (далее – **Исполнитель**) на основании действующего законодательства Российской Федерации и Положений настоящих правил, осуществляет профессиональную деятельность в сфере риэлторских услуг, брокерских услуг по ипотечному кредитованию и прочих услуг в сфере недвижимости, путем заключения договоров на оказание услуг с **ЗАКАЗЧИКОМ**.

Настоящие правила разработаны с учетом законодательства Российской Федерации, в том числе Гражданского Кодекса РФ, и других нормативных документов.

Договор – договор гражданско-правового характера, заключаемый между Заказчиком и Исполнителем.

Заказчик – субъект прав (носитель гражданских прав и обязанностей), физическое либо юридическое лицо, в интересах которой действует Исполнитель.

Стороны договора – стороны договора, Заказчик и Исполнитель, а также третьи лица привлекаемые Исполнителем для целей достижения условий Договора.

Объект – объект недвижимого имущества, поименованный в Договоре, являющийся объектом купли-продажи или аренды (найма) в отношении которого Заказчик намеревается осуществлять свои права.

Договор купли-продажи недвижимости – договор являющийся основанием для внесения записи о праве собственности в единый государственный реестр прав.

Договор участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве) – договор определяющий возникновение прав и обязанностей у Застройщика и Участника долевого строительства.

Продавец – субъект прав собственности (носитель гражданских прав и обязанностей), имеющий намерение продать Объект.

Покупатель – субъект прав (носитель гражданских прав и обязанностей), имеющий намерение купить Объект.

Арендодатель – субъект прав (носитель гражданских прав и обязанностей), имеющий намерение сдать объект недвижимого имущества в аренду (наем).

Арендатор – субъект прав (носитель гражданских прав и обязанностей), имеющий намерение заключить договор аренды (найма) объекта недвижимого имущества для личных или коммерческих целей.

Заёмщик – субъект прав (носитель гражданских прав и обязанностей) имеющее намерение получить ипотечный кредит или заём денежных средств.

Кредитор – юридическое лицо, которое выдает ипотечный кредит или заём денежных средств Заёмщику.

Сделка – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении объекта недвижимого имущества.

Настоящие **Правила** распространяются на взаимоотношения Сторон при оказании информационных и консультационных услуг в сфере недвижимости, а именно:

- комплекса услуг по продаже Объекта недвижимости;
- комплекса услуг по поиску и подбору Объекта недвижимости для покупки;
- поиск/сдача Объекта недвижимости для аренды (найма);
- комплекса информационных и консультационных услуг по ипотеке;
- комплекса услуг по юридическому сопровождению сделки и регистрации права собственности на объект недвижимости;
- электронных услуг.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1. Обязанности Исполнителя, связанные с оказанием услуг Заказчику, указываются в Договоре.

2.2. Права Исполнителя:

2.2.1. Без согласования с Заказчиком, привлекать третьих лиц для исполнения Договора. Затраты по оплате услуг третьих лиц привлеченных Исполнителем несет Исполнитель в рамках своего агентского вознаграждения.

2.2.2. По согласованию с Заказчиком, определять способ и срок исполнения предмета Договора и обязательства по Договору.

2.2.3. Получать от Заказчика вознаграждение за оказанные услуги.

2.2.4. Принимать на ответственное хранение от Заказчика правоустанавливающие документы и ключи от Объекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

3.1. Обязанности Заказчика.

3.1.1. Своевременно обеспечить Исполнителя всеми достоверными и необходимыми для надлежащего исполнения Договора сведениями, информацией и документами.

- 3.1.2. Произвести оплату агентского вознаграждения в порядке и сроки предусмотренных Договором.
- 3.1.3. В течение срока действия Договора по требованию Исполнителя являться в указанные им место для переговоров, осмотров найденного/-ых объекта/-ов недвижимости, показов объекта недвижимости и выполнить иные действия, предусмотренные заключенным Договором.
- 3.1.4. В случае предоставления Исполнителем отчета в письменной форме, в момент получения отчета ознакомиться с ним и сделать на нем отметку, подтверждающую выполнение Исполнителем своих обязанностей по Договору, или указать свои возражения. При отсутствии возражений со стороны Заказчика в течение одного дня с момента получения отчета Исполнителя, отчет Исполнителя считается принятым без каких-либо замечаний.
- 3.1.5. Незамедлительно письменно сообщать Исполнителю обо всех изменениях, влияющих на своевременность и качество выполнения Исполнителем своих обязательств по Договору.
- 3.1.6. Предоставить Исполнителю право проведения переговоров с третьими лицами от имени Заказчика.
- 3.1.7. Предъявить Исполнителю паспорт гражданина РФ, а также документы, необходимые для заключения Агентского договора и совершения сделки в отношении объекта недвижимости, а также разрешить проверку их подлинности.
- 3.1.8. В ходе осмотра Объекта Заказчик обязан подписать акт осмотра.
- 3.1.9. Принять от Исполнителя все исполненное по Договору частично или полностью с составлением акта.
- 3.1.10. Достоверно информировать Исполнителя о своем местонахождении на весь срок действия Договора с указанием телефона и адреса, а также других способов связи.
- 3.1.11. В согласованный сторонами (Исполнителем и Заказчиком) день, время и место явиться для оформления сделки купли-продажи/аренды с документом, удостоверяющим личность, и обеспечить явку всех лиц участвующих в сделке со стороны Заказчика, с необходимым пакетом документов. Все документы предъявляются на сделку в оригиналах.
- 3.1.12. Нести расходы по сбору документов и оплате государственных пошлин. Перечень необходимых документов определяется Исполнителем, согласовывается Заказчиком. Исполнитель вправе самостоятельно заказать, получить и оплатить необходимые документы. Заказчик в случае согласования перечня необходимых для получения документов обязуется произвести оплату затрат Исполнителя связанных с получением указанных документов, на основании представленных платежных документов.
- 3.1.13. Не заключать в период действия настоящего договора аналогичного договора с другими лицами, не осуществлять самостоятельно поиск Покупателя/Продавца/Арендодателя/Арендатора, а в случае получения предложения от Покупателей/Продавцов/Арендодателей/Арендаторов - адресовать их Исполнителю, если иное не оговорено в Договоре.
- 3.1.14. Заказчик гарантирует достоверность предоставляемой информации.

3.2. Права Заказчика:

- 3.2.1. Участвовать лично или обеспечить участие своих полномочных представителей в выполнении условий и положений Договора. Полномочия представителей должны быть отражены в доверенности, выданной и удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.
- 3.2.2. Требовать от Исполнителя представления сведений и отчета/-ов о ходе исполнения Договора.
- 3.2.3. Осуществлять контроль за исполнением обязательств Заказчика по Договору.
- 3.2.4. Требовать предъявления паспорта гражданина РФ у лица, представляющего интересы Исполнителя.

3.3. Обязанности ЗАКАЗЧИКА, связанные с оказанием услуг по продаже Объекта недвижимости.

- 3.3.1. Обеспечить доступ Исполнителя и потенциальных Покупателей для просмотра Объекта. По возможности (если в указанном объекте недвижимости никто не проживает, отсутствуют арендаторы, не ведется коммерческая деятельность, отсутствует ценное движимое имущество) предоставить Исполнителю дубликаты ключей для удобства проведения показов Объекта.
- 3.3.2. Передать Исполнителю копии, а в случае необходимости предъявить оригиналы документов на Объект. Перечень документов определяется Исполнителем самостоятельно.
- 3.3.3. Обеспечить на день подписания Договора купли-продажи выполнение следующих условий: Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременен, и какими либо иными обязательствами не обременен, права третьих лиц на Объект отсутствуют. Собственники и иные постоянно зарегистрированные по месту жительства в Объекте лица не состоят на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах, нет временно снятых с регистрационного учета или временно зарегистрированных лиц, а также лиц имеющих снятых с регистрационного, но сохранивших право пользования, проживания (военнослужащие, лица отбывающие наказание в местах лишения свободы по приговору суда, недееспособные лица, а также лица находящиеся под опекой и попечительством, в том числе находящиеся в социальных центрах, центрах реабилитации, лица признанные судом пропавшими без вести). Объект не подвергался какой-либо перепланировке, переоборудованию без надлежащего оформления.
- 3.3.4. Предоставить нотариальное согласие супруга(и) на продажу Объекта, в том числе если брак расторгнуть, не зависимо от основания расторжения брака. В отдельных случаях Исполнитель вправе требовать от Заказчика получения письменного (не нотариального согласия супруга на продажу).
- 3.3.5. Предоставить полную информацию об Объекте, с полной характеристикой Объекта, руководствуясь достоверно известными данными.



3.3.6. Информировать Исполнителя на момент подписания Договора о наличии обременений (арестов), записи об ипотеке, известных притязаниях на Объект со стороны третьих лиц. В случае возникновения таких фактов, немедленно сообщить Исполнителю в письменной форме.

3.3.7. Не предпринимать, без письменного уведомления Исполнителя, действий, направленных на обременение Объекта правами третьих лиц.

3.3.8. Во время действия договора совершать действия направленные на отчуждение Объекта только с участием Исполнителя.

3.3.9. Не отчуждать с нарушением условий Агентского договора (без участия Исполнителя) лицу, найденному Исполнителем, 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 Исполнителя или от потенциального Покупателя, найденного Исполнителем, а также иными лицами, получившими информацию об Объекте продажи от Исполнителя (непосредственно, либо через третьих лиц).

3.3.10. Обеспечить оплату всех коммунальных услуг (квартплата, кап.ремонт, энергосбыт, горгаз, водоканал, кабельное телевидение, горсвязь, интернет и т. п.) и налоговых платежей на день совершения сделки с Объектом, либо на день окончания фактического проживания. Обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных лиц в отчуждаемом Объекте. Фактически освободить Объект и передать его Покупателю со всеми элементами благоустройства после подписания договора купли-продажи Объекта в согласованное с Покупателем время.

3.3.11. Не ухудшать состояние Объекта, не наносить Объекту урон и не производить никаких действий, которые могут снизить его рыночную стоимость.

3.3.12. По требованию Исполнителя предоставить справку из наркологического и неврологического диспансеров. Исполнитель в целях исполнения Договора вправе требовать проведения медицинского освидетельствования в отношении собственников Объекта, а в отношении физических лиц старше 65 лет такое требование обязательно.

3.4. Обязанности ЗАКАЗЧИКА, связанные с оказанием услуг по сдаче в аренду Объекта недвижимости.

3.4.1. Обеспечить доступ Исполнителя и потенциальных Арендаторов для просмотра Объекта. По возможности (если в указанном Объекте недвижимости никто не проживает, отсутствуют арендаторы, не ведется коммерческая деятельность, отсутствует ценное движимое имущество) предоставить Исполнителю дубликаты ключей для удобства проведения показов Объекта.

3.4.2. Передать Исполнителю копии, а в случае необходимости предъявить оригиналы документов, необходимых для подготовки и заключения договора аренды.

3.4.3. Обеспечить на день подписания Договора аренды выполнение следующих условий: Объект никому не продан, не подарен, рентой, арендой, наймом не обременен, и какими либо иными обязательствами не обременен, права третьих лиц на Объект отсутствуют, собственники и иные зарегистрированные по месту жительства в Объекте лица не состоят на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

3.4.4. Предоставить полную информацию об Объекте, с полной характеристикой Объекта, руководствуясь достоверно известными данными.

3.4.5. Информировать Исполнителя на момент подписания настоящего договора о наличии обременений (арестов) записи об ипотеке, известных притязаниях на Объект со стороны третьих лиц. В случае возникновения таких фактов, немедленно сообщить Исполнителю в письменной форме.

3.4.6. Не предпринимать, без письменного уведомления Исполнителя, действий, направленных на обременение Объекта правами третьих лиц.

3.4.7. Не сдавать с нарушением условий Агентского договора (без участия Исполнителя) в аренду лицу, найденному Исполнителем, намеренному арендовать данный Объект или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям), а также третьему лицу, получившему информацию об Объекте от Исполнителя или от потенциального Арендатора, найденного Исполнителем, а также иными лицами, получившими информацию об Объекте от Исполнителя (непосредственно, либо через третьих лиц).

4. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

4.1. Размер и условия оплаты вознаграждения указаны в Договоре. Вознаграждение НДС не облагается.

4.2. Размер вознаграждения устанавливается в соответствии с тарифным прейскурантом, утверждённым ООО «Руснедвижимость» и действующим на дату заключения Договора.

4.3. Стороны договорились, что размер агентского вознаграждения может быть согласован и определен сторонами индивидуально и указан в дополнительном соглашении к Договору, во всех остальных случаях расчет агентского вознаграждения осуществляется исходя из информации, указанной в Договоре.

4.4. При продаже/покупке Заказчиком объекта недвижимости не по месту заключения Договора (межрегиональные сделки), размер вознаграждения Исполнителя, определяется индивидуально и согласовывается двумя сторонами.

4.5. Исполнитель предоставляет Заказчику скидку на услуги в рамках проведения публичных рекламных акций (при использовании подарочных сертификатов, купонов и пр.) в период и на условиях проведения этих акций.

5. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Заказчик по всем интересующим вопросам может обращаться в Службу качества по телефону 8 (8332) 555-000.



5.2. Заказчик 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. По поручению Заказчика Исполнитель может подготовить предварительный и/или основной договор купли-продажи/переуступки прав, по приобретению или отчуждению объекта недвижимости. Исполнитель считается проявившим необходимую осмотрительность в выполнении своих обязательств при проверке юридической чистоты сделки, если при проверке документов на объект использовал сведения, содержащиеся в следующих документах, предоставленных собственником объекта:

- копии свидетельства о праве собственности

- и/или онлайн выписки из Единого государственного реестра недвижимости (сроком не позже одного месяца до даты составления основного договора) на приобретаемый объект недвижимости.

За достоверность сведений и документов, предоставленных собственником объекта недвижимости, а также за сокрытие собственником сведений об объекте недвижимости Исполнитель ответственности не несет.

5.4. Изучение потенциальной возможности использования найденного Исполнителем объекта недвижимости/земельного участка и его соответствия ожиданиям Заказчика, в т.ч. под коммерческое, промышленное использование, под строительство дома, соответствие границ участка документам, представленным на него, исследование вида разрешенного использования участка и т.д., осуществляется Исполнителем за дополнительную плату на условиях, определенных отдельно и в размер агентского вознаграждения, предусмотренного Договором, не включаются и осуществляются Заказчиком самостоятельно и за свой счет.

5.5. Заказчик и Исполнитель согласовали возможность факсимильного воспроизведения подписи лица, действующего от имени Исполнителя, с помощью средств механического или иного копирования.

5.6. Заказчик 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.

5.7. Заказчик несет ответственность за:

- подлинность и достоверность предоставленных Исполнителю 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.

5.8. Заказчик обязуется в течение 3 (трех) дней письменно уведомить Исполнителя о смене своего адреса и/или изменении иных данных, указанных в Договоре.

5.9. Вся направляемая Сторонами корреспонденция осуществляется почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Сторонами способом или вручается лично второй Стороне. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения второй Стороной уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия Стороны Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо отказа второй Стороны в получении корреспонденции в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной второй Стороной Договора по истечении этого срока.

5.10. Исполнитель несет ответственность только за действия, предусмотренные Договором, за иные действия/обстоятельства Исполнитель не отвечает.

5.11. Заказчик не возражает против получения от Исполнителя информации по аналитическому обзору рынка недвижимости и маркетинговых акциях, проводимых Исполнителем, путем информирования по электронной почте и смс сообщений.

5.12. Стороны пришли к соглашению, что при выборе Заказчиком объекта недвижимости от лиц, являющихся Застройщиками/Девелоперами, Исполнитель имеет право переуступать свои права и обязанности по заключенному Договору с Заказчиком третьим лицам, осуществляющим оказание услуг на данном сегменте рынка, без согласования данной уступки с Заказчиком.

5.13. Отчет Исполнителя будет предоставляться Заказчику после выполнения поручения/-ий Заказчика. Отчет Исполнителя о проделанной работе составляется Исполнителем в одностороннем порядке без согласования с Заказчиком. Отчет Исполнителя предоставляется Заказчику одним из следующих способов по выбору Исполнителя: устно при личной встрече, письменно, телефонограммой, в т.ч. отправляется на эл.почту. В случае



если в течение трех суток после получения отчета Исполнителя от Заказчика не поступят письменные возражения на данный отчет Исполнителя, отчет считается принятым Заказчиком без каких-либо возражений и замечаний.

5.14. Стороны обязаны гарантировать со своей стороны конфиденциальность условий Договора, кроме совершения действий направленных на исполнение условий Договора.

5.15. Факт исполнения Договора или его отдельных этапов Сторонами оформляется Актом выполненных работ. В случае не оформления Акта выполненных работ фактом исполнения Договора в полном объеме может считаться факт принятия Кредитором положительного или отрицательного решения на предмет выдачи или отказе в кредите/займе или факт передачи Заказчику подготовленного в простой письменной форме договора купли-продажи/ переуступки права собственности/ аренды на Объект недвижимости.

5.16. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору и настоящим Правилам в соответствии с Договором и действующим законодательством.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий природного характера, войн, забастовок, решений органов власти, и прочих обстоятельств, находящихся за пределами контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

6.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их предполагаемой продолжительности Стороны обязаны известить друг друга в течение 5 (пять) рабочих дней после наступления этих обстоятельств. В течение двух месяцев после наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, должна предоставить другой Стороне документальное подтверждение факта наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Если о наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, не сообщит своевременно другой Стороне и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на них, за исключением случаев, когда сами обстоятельства препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения.

6.4. Свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или компетентным государственным или муниципальным органом, будет являться документальным подтверждением факта наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. Срок исполнения обязательств по Договору увеличивается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.6. Если действие какого-либо обстоятельства непреодолимой силы продолжается более трех месяцев или если можно обоснованно предположить, что оно будет продолжаться более трех месяцев, Стороны должны начать переговоры и согласовать такие изменения (дополнения) к Договору, которые будут необходимы, чтобы позволить Сторонам продолжать исполнение своих обязанностей по Договору на условиях, максимально соответствующих первоначальным намерениям Сторон.

6.7. В случае если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора, спор разрешается в суде.