



**ПРАВИЛА АГЕНТИРОВАНИЯ
“Центр новостроек”**

2017 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Настоящие правила разработаны с учетом законодательства Российской Федерации, в том числе Гражданского кодекса Российской Федерации и других нормативно-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 в целях поиска указанного Принципалом объекта недвижимости для его приобретения и/или реализации, на условиях, указанных в настоящих правилах агентирования, утвержденных руководителем Агента;

Принципал – лицо, заключившее с Агентом Агентский договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала в целях поиска указанного Принципалом объекта недвижимости для его приобретения и/или реализации;

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 / переуступки прав – договор, послуживший основанием регистрации права собственности Принципала или указанных им лиц на Объект или Долю;

Сделка – действия сторон Договора, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект или Долю, в т.ч. заключение Договора купли-продажи Объекта или Доли, его государственная регистрация.

Сайт – Интернет ресурс, представляющий собой совокупность содержащихся в информационной системе информации и объектов интеллектуальной собственности (в т.ч., программа для ЭВМ, база данных, графическое оформление интерфейса (дизайн) и др.), принадлежащий Индивидуальному предпринимателю

Воронцову Виталию Сергеевичу, ИНН 723001898602, доступ к которому обеспечивается с различных пользовательских устройств, подключенных к сети Интернет, посредством специального программного обеспечения для просмотра веб-страниц (браузер) по адресу <https://центрновостроек.рф> (включая домены следующих уровней, относящихся к данному адресу, права на которые могут быть переданы по договору коммерческой франшизы/ локальному договору о предоставлении информации и сведений, имеющих коммерческую ценность).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА

Пункты	При покупке	При продаже
Этап № 1		
2.1.	организовать поиск и подбор Объекта недвижимости, удовлетворяющего пожеланиям Принципала	организовать поиск Покупателя на Объект недвижимости Принципала
2.2.	произвести исследование сегмента рынка Объекта недвижимости и по требованию Принципала представить информацию о состоянии рынка, ценах на Объекты недвижимости, а также мнение о наиболее вероятной цене, по которой возможно приобретение прав на Объект недвижимости, удовлетворяющего пожеланиям Принципала	произвести исследование сегмента рынка Объекта недвижимости и по требованию Принципала представить информацию о состоянии рынка, ценах на Объекты недвижимости, а также мнение о наиболее вероятной цене, по которой возможно отчуждение прав на Объект недвижимости
2.3.	организовать осмотры выбранных Объектов недвижимости	организовать рекламную кампанию Объекта недвижимости любыми не противоречащими законодательству Российской Федерации способами. Расходы по организации рекламной кампании входят в размер агентского вознаграждения, подлежащего оплате Агенту
2.4.	после выбора Принципалом предложенного Агентом Объекта недвижимости прекратить предложение Объекта недвижимости другим лицам	организовывать показы Объекта недвижимости третьим лицам в согласованное с Принципалом время
2.5.	вести переговоры от имени и в интересах Принципала как в его присутствии, так и в его отсутствие	
2.6.	оказывать юридическую консультацию по комплектности и верности правоустанавливающих документов, необходимых для регистрации прав Принципала на Объект недвижимости	оказывать юридическую консультацию по комплектности и верности правоустанавливающих документов, необходимых для регистрации перехода прав на Объект недвижимости от имени Принципала на имя Покупателя
2.7.	подготовить предварительный договор, или соглашение о намерениях, задатке, организовать передачу задатка	
Этап № 2		
2.8.	подготовить соответствующий договор купли-продажи на Объект недвижимости, не требующий нотариального удостоверения в соответствии с действующим законодательством РФ, согласовать порядок и условия проведения расчетов между	

	Продавцом и Покупателем
2.9.	организовать подачу документов, необходимых для государственной регистрации договора купли-продажи на объект недвижимости в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
2.10.	совершать иные действия, направленные выполнение, взятых на себя обязательств

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

2.12. Агент вправе самостоятельно определять способ и срок исполнения поручений Принципала по Агентскому договору;

2.13. Агент вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае обнаружения несоответствия действительности предоставленных Принципалом сведений, уклонения Принципалом от исполнения Договора, невозможности исполнения Договора по причине не зависящей от Агента;

2.14. Агент вправе организовать и подготовить к заключению сторон основной договор купли-продажи между сторонами, без заключения предварительного соглашения, если это необходимо в интересах Принципала.

2.15. Агент вправе требовать уплаты Агентского вознаграждения.

2.16. Предоставить Принципалу отчет об исполнении Договора по окончании его действия.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИНЦИПАЛА

3.1. Обязанности Принципала, с учетом всех положений Агентского договора:

3.1.1. своевременно обеспечивать Агента всеми достоверными и необходимыми для надлежащего исполнения Агентского договора сведениями, информацией и документами;

3.1.2. производить 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 указанные им место для переговоров, осмотров найденного/-ых объекта/-ов недвижимости, показов объекта недвижимости и выполнять 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 мотивированное возражение. 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 о всех изменениях, влияющих на своевременность и качество выполнения Агентом своих обязательств по Агентскому договору;

3.1.6. представлять Агенту право проведения переговоров с третьими лицами от имени и за счет Принципала; 3.1.7. Принципал принимает на себя обязательства не приобретать без Агента объект недвижимости, найденный Агентом, включая его родственников и иных третьих лиц, получивших информацию об объекте продажи от Агента (непосредственно, либо через третьих лиц), а в случае приобретения обязуется оплатить агентское вознаграждение в полном объеме, установленном Агентским договором, в течение 5 дней с момента регистрации перехода права по сделке;

3.1.8. Принципал принимает на себя обязательства не отчуждать без Агента лицу, найденному Агентом, намеренному приобрести данный Объект продажи или его родственникам (родителям, братьям, сестрам, бабушкам, дедушкам, супругам, детям, внукам, усыновителям и усыновленным), а также третьему лицу, получившему 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), в случае отчуждения объекта обязуется оплатить агентское вознаграждение в полном объеме в течение 5 дней с момента регистрации перехода права по сделке;

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 указаны 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, в течение 1 (одного) календарного дня с момента подачи документов на регистрацию в регистрирующий орган, МФЦ, либо в иной срок, предусмотренный дополнительным соглашением к Агентскому договору.

4.3. Общая стоимость услуг Агента по Этапу № 1 (п. 2.1.-2.7. настоящих Правил) составляет 50% (пятьдесят процентов) от стоимости услуг, указанных в Агентском договоре, в Дополнительном соглашении к нему. Услуги Агента по данному этапу считаются выполненными в день подписания предварительного договора, соглашения о задатке.

4.4. Общая стоимость услуг Агента по Этапу № 2 (п. 2.8.-2.10. настоящих Правил) составляет 50% (пятьдесят процентов) от стоимости услуг, указанных в Агентском договоре, и определяется в Дополнительном соглашении к нему. Услуги Агента по данному этапу считаются выполненными в день сдачи документов в регистрирующий орган, МФЦ.

4.5. Агентское вознаграждение рассчитывается в зависимости от нижеуказанных характеристик объекта недвижимости:

Характеристика объекта недвижимости/услуги	Стоимость услуг, НДС не облагается
ПОКУПКА	
Жилое помещение на вторичном рынке	30 000 (тридцать тысяч) руб. + 1% (один процент) от стоимости Объекта недвижимости
Квартира в новостройке от дольщиков (уступка)	
Объект коммерческой недвижимости	
Объект загородной недвижимости (земельный участок, дом, дача в г. Тюмень и за его пределами)	При стоимости объекта недвижимости до 500 000 руб. – 30 000 (тридцать тысяч) руб.
Квартира, расположенная за пределами административных границ города Тюмень	При стоимости объекта недвижимости от 500 000 руб. до 2 000 000 руб. – 50 000 (пятьдесят тысяч) руб.
Переуступка прав аренды земельного участка	При стоимости объекта недвижимости более 2 000 000 руб. – 30 000 (тридцать тысяч) руб. + 1% (один процент) от стоимости Объекта недвижимости.
Квартиры/нежилые помещения в новостройках от Застройщиков, с которыми	Безвозмездно

у Исполнителя заключены договоры	
Одобрение кредитной заявки, при условии заключения агентского договора	Безвозмездно (при условии оплаты иных услуг Агента, указанных в настоящем договоре) или 10 000 (десять тысяч) руб. при условии расторжения данного договора
ПРОДАЖА	
При продаже любого объекта недвижимости (кроме загородной)	35 000 (тридцать пять тысяч) руб. 00 коп. + 1% (один процент)

Объект загородной недвижимости (земельный участок, дом, дача в г. Тюмень и за его пределами)	При стоимости объекта недвижимости до 500 000 руб. – 40 000 (сорок тысяч) руб.
Квартира, расположенная за пределами административных границ города Тюмень	При стоимости объекта недвижимости от 500 000 руб. до 2 000 000 руб. – 60 000 (шестьдесят тысяч) руб.
Переуступка прав аренды земельного участка	При стоимости объекта недвижимости более 2 000 000 руб. – 40 000 (сорок тысяч) руб. + 1% (один процент) от стоимости Объекта недвижимости.

4.6. 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 т.п.), т.к. данные расходы Принципал оплачивает самостоятельно.

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

Размер скидки	Условия предоставления
5%	При обращении льготной категории граждан: ветераны ВОВ, инвалиды 1,2,3 групп, пенсионеры по старости, многодетные семьи, сироты. Скидка предоставляется по факту представления подтверждающего документа.
10%	При первичном совершении сделки Принципала с целью приобретения Объекта недвижимости на рынке готового жилья, при условии проведения сделки «1 окна», т.е. продажи с одновременной покупкой, скидка применяется на вторую по очередности совершения сделку. Данная скидка не применяется при покупке готового жилья, если продавцом является застройщик.
10%	При повторном обращении Принципала с целью приобретения Объекта недвижимости на рынке готового жилья, в случае надлежащего исполнения обязательств в рамках договора, ранее заключенного между Агентом и Принципалом. Данная скидка не применяется при покупке готового жилья, если продавцом является застройщик.

Указанные выше скидки не суммируются. Размер скидки определяется в день подписания Предварительного договора/ соглашения о задатке.

4.8. В рамках Агентского договора для исполнения своих обязательств Агент имеет право привлекать без 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.

4.9. Стороны договорились, что размер агентского вознаграждения устанавливается в соответствии с Агентским договором и указан в дополнительном соглашении к Агентскому договору.

4.10. Стороны договорились, что обязанность по оплате агентского вознаграждения в полном объеме возникает у Принципала также в случаях проведения сделки не лично Принципалом, а лицом/-ами, которому/-ым Принципал предоставил информацию, полученную от Агента, в т.ч. при заключении сделки родственниками Принципала (родителями, братьями, сестрами, бабушками, дедушками, супругой/-ом, детьми, внуками, усыновителями и усыновленными). Оплата происходит в течение одного дня с момента перехода права на объект недвижимости.

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:

5.1.1. актом осмотра объекта недвижимости;

5.1.2. дополнительным соглашением к Агентскому договору;

5.1.3. соглашением о задатке, предварительным или основным договором купли-продажи/уступки прав требования/мены/дарения;

5.1.4. отчетом Агента, принятым Принципалом.

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, согласно действующему законодательству.

5.3. Принципал гарантирует, что заключая настоящий Договор, он действует с согласия всех собственников и/или пользователей Объекта, и в случае их отказа от действий необходимых для исполнения Агентского договора несет все риски его неисполнения. Отказ указанных лиц от действий необходимых для исполнения агентского договора не освобождает Принципала от выплаты вознаграждения Агенту. При множественности лиц со Стороны Принципала они несут солидарную ответственность за исполнение обязательств по настоящему Договору.

5.4. По поручению Принципала Агент может подготовить соглашение о задатке, 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 подготовке 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.

5.5. С момента подписания Принципалом предварительного либо основного договора, направленного на приобретение прав и обязанностей Принципала, в отношении Объекта недвижимости, найденного Агентом, Агентский договор может быть расторгнут только при условии оплаты Принципалом агентского вознаграждения в полном объеме.

5.6. С момента подписания Принципалом предварительного либо основного договора об отчуждении Объекта недвижимости с Покупателем, найденным Агентом, Агентский договор может быть расторгнут только при условии оплаты Принципалом агентского вознаграждения в полном объеме.

5.7. Агент и Принципал согласовали возможность факсимильного

воспроизведения подписи Агента с помощью средств механического или иного копирования, для подписания Агентского договора, дополнительных соглашений и других документов.

5.8. В целях исполнения настоящего договора Принципал дает согласие Агенту на обработку персональных данных с использованием средств автоматизации или без использования таких средств любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, в т.ч. передачу персональных данных третьим лицам, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение с целью взаимодействия с субъектом персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неограниченного срока с момента подписания настоящего договора и может быть отозвано путем направления Исполнителю письменного уведомления, и считается отозванным по истечении одного месяца с момента получения Исполнителем соответствующего уведомления.

5.9. Принципал при приобретении Объекта самостоятельно и за свой счет, осуществляет следующие действия: 5.9.1. 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.;

5.9.2. определяет фактический размер объекта недвижимости, его параметры и границы, на их соответствие представленным документам;

5.9.3. определяет местоположение и границы приобретаемого земельного участка с местоположением и границами, указанными в документах на данный объект недвижимости;

5.9.4. определяет необходимость межевания земельного участка, а также необходимость выноса точек границ земельного участка на местности.

5.9.5. Принципал при приобретении объектов долевого строительства самостоятельно ознакамливается с проектной документацией, техническими характеристиками и планировкой объекта и его самостоятельных частей, планом застройки придомовой территории, составом общего имущества в объекте.

5.10. Агент не несет ответственность за:

5.10.1. 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.

5.10.2. отсутствие расчета за объект недвижимости между сторонами сделки или отсутствия расчета между предыдущего/-ими правообладателем/-ями;

5.10.3. подлинность и достоверность предоставляемых Принциалу документов по сделке (справки об отсутствии зарегистрированных лиц, об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и т.д.), связанных с приобретением/отчуждением объекта недвижимости.

5.10.4. урегулирование вопросов, связанных с оплатой задолженности за капитальный ремонт и коммунальные платежи отчуждаемых/приобретаемых объектов недвижимости.

5.10.5. определение вида использования земельного участка, в т.ч. под строительство дома, соответствие границ участка документам и определение вида разрешенного использования участка.

5.10.6. агент не несет ответственность за сроки ввода в эксплуатацию и качество объектов долевого строительства.

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. 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.

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

5.16. 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 предоставляется Принципалу одним из следующих способов по выбору Агента: устно при личной встрече, письменно, телефонограммой, в т.ч. отправляется на эл.почту. 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. Принципалом и Агентом не предусмотрено направление друг другу каких-либо актов об оказании услуг/актов приема-передачи услуг.

5.17. В случае не оплаты Принципалом агентского вознаграждения, Принципал дает свое согласие на взаимодействие Агента с любыми третьими лицами (членами семьи Принципала, родственниками и т.д. по инициативе Агента или лица, действующего от имени и (или) в его интересах).

5.18. Принципал дает свое согласие Агенту на передачу третьим лицам сведений о Принципале, просроченной задолженности, ее взыскании и любые другие персональные данные.

5.19. Агент действует в соответствии с ФЗ от 03.07.2016 года № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности».

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

6.2. Все споры возникающие между сторонами по поводу исполнения условий настоящего договора будут решаться путем переговоров, в случае невозможности урегулирования переговоров, путем направления письменной претензии. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней со дня ее получения. В случае, невозможности разрешения споров, рассмотрение дела будет разрешаться в суде, в установленном законом порядке.