

ПРАВИЛА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ГК «РУСНЕДВИЖИМОСТЬ»

Утверждены приказом №15 от 16
марта 2017 года (редакция от
02.12.2019 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 которого действует Исполнитель.

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 недвижимости.

Договор участия в долевом строительстве (договор 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;
- комплекс услуг по поиску/сдаче 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 и ЗАКАЗЧИКА

2.1. Права и обязанности Исполнителя и Заказчика, связанные с исполнением Договора, указаны в тексте Договора.

2.2. Заказчик обязан:

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

2.2.2. В течение всего срока действия Договора по предварительной договоренности с Исполнителем являться в указанные им места для переговоров, осмотров найденных объектов недвижимости, показов объекта недвижимости и выполнить иные действия, предусмотренные заключенным Договором.

2.2.3. 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.

2.2.4. Незамедлительно письменно сообщать Исполнителю обо всех изменениях, влияющих на своевременность и качество выполнения Исполнителем своих обязательств по Договору.

2.2.5. Предоставить Исполнителю право проведения переговоров с третьими лицами от имени Заказчика.

2.2.6. Предъявить Исполнителю паспорт гражданина РФ, а также документы, необходимые для заключения Договора и совершения сделки в отношении объекта недвижимости, а также разрешить проверку их подлинности.

2.2.7. Принять от Исполнителя все исполненное по Договору частично или полностью с составлением акта.

2.2.8. Достоверно информировать Исполнителя о своем местонахождении в течение всего срока действия Договора с указанием телефона и адреса, а также других способов связи.

2.2.9. 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.

2.2.10. Нести расходы по сбору документов и оплате государственных пошлин. Перечень необходимых документов определяется Исполнителем и согласовывается с 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. Передать Исполнителю копии, а в случае необходимости предъявить оригиналы документов на Объект. Перечень документов определяется Исполнителем самостоятельно.

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

2.2.14. 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.

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

2.2.16. 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.

2.3. Права Заказчика:

2.3.1. Требовать предъявления паспорта гражданина РФ и доверенность у лица, представляющего интересы Исполнителя.

3. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

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

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

3.3. 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.

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

3.5. 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.

4. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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

4.2. Заказчик самостоятельно получает консультации в сфере налогообложения (налоговые вычеты, налоги на доходы и т.д.), путем письменных или устных обращений в налоговые органы, в том числе понимает, что на нем лежит обязанность по уплате налога на прибыль, согласно действующему законодательству.

4.3. 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.

4.4. 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.

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

4.6. 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 том числе 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.;

4.7. 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.

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

4.9. 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.

4.10. 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.

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

4.12. 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 том числе отправляется на электронную 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.

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

4.14. Факт исполнения Договора или его отдельных этапов Сторонами оформляется Актом об оказании услуг. В случае не оформления Акта об оказании услуг 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 предварительного договора купли-продажи/договора купли-продажи/переуступки права собственности/аренды на Объект недвижимости.

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

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. 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.

5.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их предполагаемой продолжительности Стороны обязаны известить друг друга в течение 5 (пяти) 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.

5.3. 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.

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

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

5.6. 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.

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