

Финансовая безопасность агентства недвижимости в сделке: обзор существующих рисков и механизмы их упреждения.

Докладчик: Гиновкер А. М.

- Генеральный директор агентства недвижимости “Невский Простор”;
- Вице-президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО.



7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



1. О докладчике:

- Не бизнес тренер 😊
- Практикующий риэлтор
- Руководитель агентства недвижимости
- Вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и ЛО (права потребителей, сертификация)

2. Приветствует вопросы и обмен опытом

3. О слушателях:

- Руководители?
- Юристы?
- Судебная практика?
- Работа в компании / самостоятельная?



Риски

1. Провести сделку и не получить комиссию
2. Найти покупателя/продавца и не получить комиссию
3. Проработать по договору не до конца срока его действия и получить отказ продавца от дальнейшей работы
4. Заключить договор с немотивированным продавцом/покупателем или на нереальных условиях – потратить ресурсы и испортить репутацию
5. Ещё риски..?



ПЛАН:

1. Что риэлторы и их клиенты хотят от договора?
2. Модели договоров - поручение, комиссия, агентирование (статья 1007). Возмездное оказание услуг.
3. Использование Закона “О защите прав потребителей” и Гражданского кодекса;
4. Договоры с продавцом - “обо всём” или “ни о чем”?
5. Что такое “эксклюзив”?
6. Как определить вознаграждение?
7. Функции договора?
8. Наша судебная практика.
9. Пример договора.



Что риэлторы и их клиенты-продавцы хотят от договора?

Риэлтор:

- Хочет получить вознаграждение или компенсацию расходов.
- Иметь меньше обязанностей по договору.

Клиент:

- Не брать на себя никаких обязательств.
- Прозрачного и понятного договора.



Модели договоров:

- Поручение. Глава ГК 49;
- Комиссия. Глава ГК 51;
- Агентирование. Глава ГК 52;
- Возмездного оказания услуг. Глава ГК 39.



ФЗ “О защите прав потребителей”:

- **Статья 32.** Право потребителя на отказ от исполнения договора о выполнении работ (оказание услуг).
- Потребитель вправе отказаться от исполнения договора в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Гражданский кодекс РФ:

- **Статья 782:** Односторонний отказ от исполнения договора возмездного оказания услуг
- **Пункт 1:** Заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов

Как доказать фактически понесенные исполнителем расходы?

В наших договорах указана твердая сумма, включающая все расходы исполнителя, за месяц.

Например, 10 000 рублей в месяц.

Прейскурант услуг - набор действий, почасовая оплата, ежемесячная оплата.



“ЭКСКЛЮЗИВ” -

- с одной стороны, в российском законодательстве он не существует;
- с другой стороны, он существует всегда.



“ЭКСКЛЮЗИВ” - ЧТО ЭТО?

ГК РФ: Статья 781. Оплата услуг.

Пункт 2. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме, если иное не предусмотрено законом или договором возмездного оказания услуг.

Закон “О защите прав потребителя”:

Статья 36. Обязанность исполнителя информировать потребителя об обстоятельствах, которые могут повлиять на качество выполняемой работы или повлечь за собой невозможность её завершения в срок.



Закон “О защите прав потребителя”:

Статья 36: Исполнитель обязан своевременно информировать потребителя о том, что соблюдение указаний потребителя и иные обстоятельства, зависящие от потребителя, могут снизить качество выполняемой работы (оказываемой услуги) или повлечь за собой невозможность её завершения в срок.

Если потребитель, несмотря на своевременное и обоснованное информирование исполнителем, в разумный срок не заменит непригодный или недоброкачественный материал, не изменит указаний о способе выполнения работы (оказания услуги) либо не устранит иных обстоятельств, которые могут снизить качество выполняемой работы (оказываемой услуги), исполнитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги) и потребовать полного возмещения убытков.

7-11
ОКТЯБРЯ



Если продавец не хочет подписывать “Эксклюзив”?

- Договор “обо всём”
- Договор “ни о чём”
- Разрешение на рекламу объекта
- Опыт риэлторов США и Канады



Как определить вознаграждение. Возможные варианты:

- %
- $\Phi + \%$
- $T * \Phi M + \%$, возможность предоплаты



Как определить вознаграждение?

ГК РФ:

Статья 783. Правовое регулирование договора возмездного оказания услуг - договор подряда.

Статья 709. Цена работы.

Пункт 2. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.

7-11
ОКТАБРЯ

Договор должен соответствовать национальному стандарту...

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНА В РЕЕСТРЕ ГОССТАНДАРТА РОССИИ
РОСС RU № И046. 04 РН00

НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СОЦИАЛЬНО ОТВЕТСТВЕННЫЙ БИЗНЕС

РИЭЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

УСЛУГИ БРОКЕРСКИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Функции договора:

1. Юридическая (судебная);
2. Маркетинговая;
3. Контрольная;
4. Облегчающая переговоры в случае конфликта.



А можно ли работать вообще без договора?

- Статья 161. Пункт 1 ГК. Сделки в простой письменной форме.
- Статья 162. Пункт 1 ГК. Последствия несоблюдения простой письменной формы.

“Вот я работаю...”

- Можно, если...
- Нужно, если...

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Как можно заключить договор?

Статья 434. Пункт 2 ГК.

- Путем обмена сообщениями...

Статья 165. Пункт 1 ГК.

- Юридически значимое сообщение...

Статья 160. Пункт 2 ГК.

- Факсимильное воспроизведение подписи.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Наша судебная практика:

1. Суды положительно воспринимают расчет фактически произведенных затрат ежемесячно.
2. “Невозможность исполнения” по статье 781.2 ГК РФ пока воспринимается плохо.



Наша судебная практика - примеры

- Договоры с продавцом
- Договоры с покупателем
- Договоры на оказание услуг при аренде
- Предварительные договоры покупателя с продавцом
- Коммерческая недвижимость.

Особенности

7-11
ОКТАБРЯ



Пример договора:

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР

ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ № _____

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 201__ г.

ООО «Агентство недвижимости «НЕВСКИЙ ПРОСТОР», зарегистрированное решением регистрационной палаты Санкт-Петербурга 20.09.1996 года, регистрационный номер 51947, расположенное по адресу: 199406, Санкт-Петербург, Наличная ул. д. 22, в лице Генерального директора Гиновкера А.М., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем *Агентство*, с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый

в дальнейшем *Клиент*, с другой стороны, именуемые далее – *Стороны*, заключили настоящий *Договор* о нижеследующем:

1. Термины и определения

Агентство – указанное в преамбуле к настоящему Договору юридическое лицо, обладающее необходимым опытом в профессиональной деятельности, руководствующееся в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации, а также Профессиональными Стандартами и Кодексом этики Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Российской гильдии риэлторов, которые являются для нее обязательными. Профессиональная ответственность застрахована, Полис ОАО «КРК-Страхование» № 7843000009/23

Клиент – физическое или юридическое лицо, которое обладает правом собственности на *Объект*, либо является полномочным представителем собственника, и намеревается совершить сделку по отчуждению *Объекта*.

Объект – недвижимая вещь (земельный участок, жилой дом, здание, помещение, квартира, доли в праве собственности на них и иные объекты недвижимости), который отчуждается *Клиентом*.

Предварительный договор – договор(ы) или соглашение(я), заключаемые между *Клиентом* и найденным *Агентством* покупателем, содержащий условия заключения Основного договора купли-продажи.



2. Предмет договора

2.1. *Агентство*, по поручению и в интересах *Клиента*, обязуется от своего имени или от имени *Клиента* совершать маркетинговые, юридические и иные действия, направленные на поиск потенциальных покупателей, до момента перехода права собственности к покупателю и получения клиентом полной суммы оплаты за проданный *Объект*. *Клиент* обязуется уплатить *Агентству* вознаграждение за оказанные услуги. Право *Агентства* на получение вознаграждения возникает только после выполнения обязательств по *Договору*.

2.2. *Объектом* по настоящему *Договору* выступает _____, по адресу: _____, характеристики которого указаны в Приложении 1, который принадлежит *Клиенту* на основании _____

2.3. *Агентство* предлагает *Объект* потенциальным покупателям по цене, согласованной с *Клиентом*. Первоначальная цена согласована *Сторонами* в размере _____ (_____) рублей. При этом *Стороны* договорились, что цена указана с учетом вознаграждения *Агентства*, указанного в Приложении 2 к настоящему *Договору*. В дальнейшем цена *Объекта* и вознаграждение *Агентства* могут изменяться по согласованию *Сторон*, что фиксируется Дополнительным соглашением к настоящему *Договору*.

2.4. *Стороны* договорились, что все действия в соответствии с предметом настоящего *Договора* (см. п.2.1. *Договора*) проводятся исключительно при участии *Агентства* с целью наиболее выгодной для *Клиента* продажи *Объекта*.

2.5. *Клиент* гарантирует, что на момент подписания настоящего *Договора* *Объект* не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не сдан в наем, правами третьих лиц не обременен, и в *Объекте* отсутствует несанкционированная перепланировка, препятствующая продаже, если иное не указано в Приложении 1. *Клиент* заявляет, что он заключал /не заключал (нужное подчеркнуть) аналогичных *Договору* устных или письменных договоров с третьими лицами.



3. Обязанности Агентства

Агентство обязуется:

- 3.1. Изучать складывающуюся конъюнктуру рынка недвижимости в целях наиболее выгодной для *Клиента* продажи *Объекта*.
- 3.2. Распространять и поддерживать информацию об *Объекте* в профессиональных мультилистинговых системах, в печатных изданиях и в электронных средствах массовой информации и через другие источники информации, а также среди потенциальных покупателей, используя свой профессиональный опыт и необходимые деловые связи, в соответствии с типовым планом работы (Приложение 3 к настоящему *Договору*).
- 3.3. Предоставить для работы с *Клиентом* квалифицированного специалиста: _____
тел. _____ e-mail: _____ Аттестат № _____
- 3.4. Консультировать *Клиента* по правовым, организационным, маркетинговым вопросам, имеющим отношение к настоящему *Договору*. Выработать и предложить Клиенту рекомендации по предпродажной подготовке Объекта, при необходимости произвести профессиональные фото, видео, 3D - съемки.
- 3.5. Оказать, при необходимости, за счет *Клиента* помощь в оформлении и сборе документов, необходимых для проведения сделки с *Объектом*.
- 3.6. Осуществлять поиск покупателя *Объекта*.
- 3.7. Обеспечить проведение конфиденциальных предварительных переговоров с покупателем *Объекта* с участием, при необходимости, юриста, руководителя *Агентства*.
- 3.8. Содействовать в согласовании условий проведения сделки с покупателем *Объекта*.
- 3.9. По поручению *Клиента*, которым является настоящий *Договор*, если в нем не указано иное, получить обеспечительный платеж и заключить *Предварительный договор*, в соответствии с Протоколом согласования порядка проведения сделки по продаже *Объекта*.
- 3.10. Оказать содействие в организации нотариального, либо не нотариального оформления и государственной регистрации перехода права собственности.
- 3.11. Консультировать *Клиента* по вопросу проведения взаиморасчетов по сделке с *Объектом*.
- 3.12. Предоставлять *Клиенту* для подписания письменный отчет о проделанной *Агентством* работе. Отчет может быть вручен *Клиенту* лично, либо отправлен по любому из адресов, указанных в настоящем *Договоре* для уведомлений.
- 3.13. *Стороны* договорились, что *Агентство* имеет право без согласия *Клиента* привлекать (назначать) третьих лиц для исполнения *Договора*.
- 3.14. По согласованию с *Клиентом*, с целью более выгодной продажи *Объекта*, организовать его продажу через аукцион в соответствии с действующим законодательством РФ.



4. Обязанности Клиента

Клиент обязуется:

4.1. Предоставить *Агентству* информацию, документы, и иные сведения, касающиеся перехода прав на *Объект* и подтверждающие право *Клиента* на *Объект*, а также содействовать их проверке. Незамедлительно информировать *Агентство* обо всех изменениях указанных сведений и иных обстоятельствах, влияющих на проведение сделки.

4.2. Совершать необходимые действия для исполнения настоящего *Договора*, в объемах и в сроки указанные *Агентством*, в том числе, подписать Основной договор, обеспечив присутствие всех лиц, имеющих какие-либо права на *Объект*, а также наличие всех необходимых и достаточных по законодательству РФ для проведения сделки документов.

4.3. Оплатить вознаграждение *Агентству* в размере и на условиях, предусмотренных п. 5.1. настоящего *Договора*.

4.4. В случае нахождения покупателя, подписать с последним *Предварительный договор*, содержащий согласованные условия Основного договора

4.5. Подписывать письменные отчеты *Агентства* о проделанной работе, предусмотренные п. 3.12. настоящего *Договора*, либо предоставлять мотивированные возражения по поводу отчетов в течение трех дней с момента их получения. Подписанный *Клиентом* отчет, либо мотивированный отказ от его подписания вручаются уполномоченному представителю *Агентства*, указанному в п. 3.3 настоящего *Договора*, либо направляются в *Агентство* по электронной почте: office@spb-estate.com. Неполучение *Агентством* подписанного отчета или мотивированного отказа в его подписании в течение трех дней рассматривается *Сторонами* в качестве одобрения *Клиентом* отчета о проделанной работе. Немотивированный отказ *Клиента* от подписания отчета рассматривается *Сторонами* как отказ *Клиента* от исполнения *Договора* согласно п. 7.2.

4.6. Подписать Акт об оказании услуг в течение трех дней с момента выполнения всех условий Основного договора. В случае если указанный Акт не будет представлен *Агентству* в установленный срок и от *Клиента* не поступит обоснованная претензия, услуги считаются оказанными *Агентством* надлежащим образом, принятыми *Клиентом* и подлежат оплате в полном объеме.

5. Порядок расчетов

- 5.1 Вознаграждение *Агентства* устанавливается Дополнительным соглашением сторон (Приложение 2)
- 5.2. Указанное вознаграждение выплачивается *Клиентом Агентству* в течение трех дней с даты подписания Акта об оказании услуг, согласно п. 4.6.

6. Срок действия договора. Изменение, дополнение и прекращение договора

- 6.1. Настоящий *Договор* вступает в силу с момента его подписания и действует ___ месяцев до «___» _____ 20__ года включительно. Действие *Договора* автоматически продлевается на тот же срок, если ни одна из *Сторон* не заявит о своем желании прекратить *Договор* не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.
- 6.2. Если покупатель на *Объект* найден, и заключен *Предварительный договор*, то настоящий *Договор* автоматически продлевается на срок действия *Предварительного договора*.
- 6.3. Стороны договариваются о том, что письменная форма настоящего *Договора* считается соблюденной в случае обмена *Сторонами* отсканированной/фото-копии данного документа посредством электронной почты от *Клиента* или *Агентства*. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему *Договору* имеют юридическую силу только, если они представлены в письменной форме.
- 6.4. *Клиент* имеет право отказаться от исполнения настоящего *Договора* при условии оплаты *Агентству* фактически понесенных расходов согласно п.7.3., настоящего *Договора* в соответствии со ст. 32 Закона РФ «О защите прав потребителей», предупредив *Агентство* за один месяц.



5. Порядок расчетов

5.1 Вознаграждение *Агентства* устанавливается Дополнительным соглашением сторон (Приложение 2)

5.2. Указанное вознаграждение выплачивается *Клиентом Агентству* в течение трех дней с даты подписания Акта об оказании услуг, согласно п. 4.6.

6. Срок действия договора. Изменение, дополнение и прекращение договора

6.1. Настоящий *Договор* вступает в силу с момента его подписания и действует ___ месяцев до «___» _____ 20__ года включительно. Действие *Договора* автоматически продлевается на тот же срок, если ни одна из *Сторон* не заявит о своем желании прекратить *Договор* не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

6.2. Если покупатель на *Объект* найден, и заключен *Предварительный договор*, то настоящий *Договор* автоматически продлевается на срок действия *Предварительного договора*.

6.3. Стороны договариваются о том, что письменная форма настоящего *Договора* считается соблюденной в случае обмена *Сторонами* отсканированной/фото-копии данного документа посредством электронной почты от *Клиента* или *Агентства*. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему *Договору* имеют юридическую силу только, если они представлены в письменной форме.

6.4. *Клиент* имеет право отказаться от исполнения настоящего *Договора* при условии оплаты *Агентству* фактически понесенных расходов согласно п.7.3., настоящего *Договора* в соответствии со ст. 32 Закона РФ «О защите прав потребителей», предупредив *Агентство* за один месяц.



7. Ответственность сторон

7.1. В случае, если *Агентство* до окончания срока действия настоящего *Договора* не сможет найти покупателя на *Объект* и соответственно организовать сделку отчуждения *Объекта*, у *Агентства* не возникает право на получение вознаграждения. Если *Договор* автоматически продлевается, то *Агентство* сохраняет за собой право на вознаграждение.

7.2. В случае, если клиент отступает от условия, указанного в п.2.4. *Агентство* имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения *Договора* и потребовать полного возмещения убытков (ст. 36 Закона РФ «О защите прав потребителей»)

7.3. В случае отказа *Клиента* от исполнения настоящего *Договора*, до заключения *Предварительного договора* с покупателем, согласно п.6.4., *Клиент* обязуется оплатить *Агентству* все понесенные расходы в срок не более трех дней со дня отказа от исполнения *Договора*. *Стороны* настоящим *Договором*, согласно ПРЕЙСКУРАНТА услуг *Агентства*, находящегося на сайте *Агентства*: www.spb-estate.com, определили стоимость данных расходов в размере _____ (_____) рублей за каждый обработанный *Агентством* полный и неполный месяц. *Стороны* договорились, что если расходы *Агентства* не превышают указанной выше суммы, *Агентство* не должно прикладывать к отчетам доказательств своих расходов.

7.4. В случае отказа *Клиента* от исполнения настоящего *Договора* после заключения *Предварительного договора* и/или внесения обеспечительного платежа, *Стороны* будут считать исполнение *Договора* невозможным (п.2 ст. 781 ГК РФ). Невозможностью исполнения, возникшей по вине *Клиента*, признается также несогласованное с *Агентством* одностороннее повышение *Клиентом* цены *Объекта*, уклонение *Клиента* от проведения переговоров, неявка на подписание основного договора отчуждения или иные действия или бездействие *Клиента*, препятствующие исполнению *Договора*. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине *Клиента*, услуги *Агентства* подлежат оплате в полном объеме.

7.5. *Стороны* освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему *Договору*, если докажут, что такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, которые независимы от воли *Сторон*, не могли быть ими предвидены при заключении настоящего *Договора* и предотвращены разумными средствами при их наступлении. При этом *Стороны* договорились, что отказ *Клиента* от продажи *Объекта*, независимо от причин такого, изменение курсов валют, рыночных цен, и т.п. не будут признаваться обстоятельством непреодолимой силы.



8. Порядок рассмотрения споров. Прочие положения. Реквизиты и подписи сторон

- 8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему *Договору* или в связи с ним, будут по возможности решаться путем переговоров между *Сторонами*.
- 8.2. В случае если *Стороны* не придут к согласию, спор по желанию *Клиента* подлежит рассмотрению в первую очередь - в Комиссии по защите прав потребителей и профессиональной этике Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, решения которой являются обязательными для исполнения *Агентством*, а при недостижении согласия - в суде в соответствии с законодательством РФ.
- 8.3. *Стороны* обязуются соблюдать необходимую конфиденциальность при исполнении настоящего *Договора*.
- 8.4. С момента подписания настоящего *Договора* все предыдущие договоренности, переговоры, договоры и соглашения по предмету настоящего *Договора* теряют юридическую силу.
- 8.5. Все указанные в *Договоре* реквизиты *Сторон*, а именно: почтовые, электронные адреса, номера телефонов, признаются *Сторонами* надлежащими для всех уведомлений и переписки по настоящему *Договору*. Соответствующая переписка между *Сторонами* является неотъемлемой частью настоящего *Договора*.
- 8.6. *Клиент* дает согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных". _____ (подпись)
- 8.7. При подписании настоящего *Договора* *Стороны* подтверждают, что внимательно ознакомились с условиями *Договора* и получили ответы на все вопросы.
- 8.8. Настоящий *Договор* составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в делах *Агентства*, а другой выдается *Клиенту*.

ООО «Агентство недвижимости «НЕВСКИЙ ПРОСТОР»

ИНН 7801080868 КПП 780101001 ОГРН 1037800037923
р/с 40702810211000001811 Филиал ОПЕРУ
ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г Санкт-Петербург
к/с 30101810200000000704 БИК 044030704

Адрес для уведомлений:

Почт. адрес: 199406, Санкт-Петербург,
улица Наличная, 22, лит. А, пом. 17-Н.
Тел./Факс (812)325-38-38
Эл. почта: office@spb-estate.com
Сайт Агентства: www.spb-estate.com

Клиент

ФИО: _____
Паспорт: Серия _____ № _____ выдан _____
зарегистрирован по адресу _____
Надлежащие адреса для юридически значимых уведомлений:
Почтовый адрес _____
Тел./Факс: _____
Эл. почта: _____

(_____)



Приложение 1 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

Характеристики *Объекта*

Земельный участок и дом

Регион _____ Город _____

Населенный пункт _____ Район _____

Улица _____ Дом _____ Ж/д станция _____

Расстояние _____ От города _____

Разрешенное использование (ИЖС, Сад, ДНП, ЛПХ) _____

Целевое назначение _____

Правовой режим (собственность, аренда, другое) _____

Готовность дома _____ Состояние _____

Площадь земельного участка _____ Состояние (разработ., неразработ.) _____

Общая площадь дома _____ Жилая площадь _____ Кухня _____

Площадь комнат _____

Тип фундамента _____ Тип стен _____

Тип крыши _____ Тип отделки _____

Размер дома _____ Этажность _____ Год постройки _____

Количество комнат _____

Отопление _____ электричество _____

канализация _____ водопровод _____

газ _____ телефон _____

Санузел _____ тип дороги _____

Доп. постройки _____

Ландшафт _____

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Приложение 1 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Доп. постройки _____

Ландшафт _____

Инфраструктура _____

Отопление _____

Примечания: _____

Общедоступное примечание: БН (25 знаков) _____

Существующие ограничения (обременения): _____

Ф.И.О. Специалиста: _____

Рекламный телефон: _____

Первоначальная цена *Объекта* _____

Срок действия договора: до _____



Приложение 2 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К АГЕНТСКОМУ ДОГОВОРУ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

№ _____ от «__» _____ 201__ г.

Вознаграждение *Агентства* устанавливается в размере ____ (_____) % от стоимости *Объекта*, указанной в п. 2.3. Агентского договора оказания услуг при продаже недвижимости и составляет _____ (_____) рублей. В случае изменения стоимости *Объекта*, вознаграждение изменяется пропорционально.

Стороны договорились, что обеспечительный платеж, который будет принят *Агентством* по поручению *Клиента* (п.3.9. *Договора*), является по взаимозачету предоплатой вознаграждения *Агентства* (п.5.1. *Договора*).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Приложение 2 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

Дополнительные условия:

ООО «Агентство недвижимости
«НЕВСКИЙ ПРОСТОР»

Клиент

“ ” 201 г

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Приложение 3 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

Типовой план работы

I. Подготовительный этап:

1. Анализ ситуации и заявленных *Клиентом* требований.
2. Консультация *Клиента* о путях решения вопроса, с которым он обратился в *Агентство*.
Консультация *Клиента* ведущими специалистами *Агентства*, в том числе по целевым программам (ипотека, жилищные сертификаты и др.), при необходимости – юристом, менеджером, исполнительным директором, руководителем.
3. Консультация *Клиента* по пакету документов для продажи *Объекта*.
4. Проверка пакета документов, необходимых для проведения сделки, на комплектность и правильность заполнения.
5. Представление интересов *Клиента* по доверенности в целях экономии времени или сопровождение его в целях оформления полного пакета документов, необходимых для оформления недвижимости.
6. Рекламная компания по поиску покупателя на предложенный к продаже *Объект*. Размещение информации о продаваемом *Объекте* согласно п.IV.
7. Анализ спроса на продаваемый *Объект* и рекомендации по цене.
8. Организация и проведение показов продаваемого *Объекта* потенциальным покупателям;
9. Представление интересов *Клиента* специалистами *Агентства* при переговорах с юридическими и физическими лицами с целью оценки возможности приобретения ими *Объекта*.
10. Согласование условий приобретения *Объекта* со всеми сторонами, участвующими в сделке отчуждения *Объекта*, что подтверждается подписанием *Предварительного договора*. Принятие денежных средств от покупателя в обеспечение сделки (авансового платежа).

Приложение 3 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

II. Заключение договора отчуждения:

1. Консультация *Клиента*:

- по процедуре проведения сделки;
- последовательности операции;
- по выбору наиболее оптимальной и безопасной схемы проведения взаиморасчетов между сторонами сделки отчуждения *Объекта*.

2. Представление интересов *Клиента* при переговорах с юридическими и физическими лицами, участвующими в сделке с целью оценки и анализа ситуации по организации и подготовке сделки и согласования условий ее проведения

3. Согласование условий передачи денежных средств, выбор банка/расчетного центра.

4. Правовая экспертиза документов независимым специалистом (нотариусом, юристом, третьим лицом) по желанию *Клиента*. Формирование пакета документов (ксерокопий), необходимого для подготовки и проведения сделки.

5. Организация подготовки и составления Основного договора (нотариальное оформление или простая письменная форма).

6. Подготовка и составление соглашений, актов, в том числе акта приема-передачи недвижимости, заявлений и иных документов, необходимых для проведения сделки.

7. Предоставление помещения и оборудования *Агентства* для переговоров по согласованию условий проведения сделки и организация подписания Основного договора.

8. Организация взаиморасчетов с помощью специализированного финансового учреждения:

- через банковскую ячейку, аккредитивы;
- через расчетные счета *Клиентов* при сертификатах, ипотеке и пр.;

9. Сопровождение и консультирование *Клиента* при государственной регистрации договора

отчуждения в Управлении Росреестра, либо представление интересов *Клиента* по доверенности.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Приложение 3 к Агентскому Договору оказания услуг при продаже недвижимости

III. Закрытие сделки:

1. Организация процедуры освобождения и фактической передачи *Объекта* покупателю.
2. Организация получения *Клиентом*, либо представление интересов *Клиента* по доверенности для сбора документов, подтверждающих отсутствие задолженности на *Объект*.
3. Организация выписки *Клиента* и получение документов, подтверждающих снятие с регистрационного учета.
4. Организация показа передаваемого *Объекта* покупателю на соответствие состояния данного *Объекта* первичному осмотру.
5. Подписание акта приема-передачи *Объекта* и передача комплекта ключей и квитанций по оплате.
6. Подписание акта об исполнении обязательств по *Договору* между *Клиентом* и *Агентством*.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Спасибо за внимание!

АН “Невский Простор”
СПб., Наличная, 22
+7(921)909-85-93
Александр Гиновкер

