Правила агентирования

Утверждены генеральным директором
Общества с ограниченной ответственностью «Моби Недвижимость»

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 - Обществу с ограниченной ответственностью «Моби Недвижимость» (ИНН 3900034819, ОГРН 1243900015292), 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»;
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 / мены / долевого участия / аренды - договор, послуживший основанием регистрации права собственности Принципала или указанных им лиц на Объект или долю в Объекте;
Сделка - действия сторон Договора, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект или Долю, в т.ч. заключение договора купли-продажи Объекта, договора купли-продажи доли в Объекте, договор уступки права требования на Объект, договора аренды Объекта.
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 Обществу с ограниченной ответственностью «Моби Недвижимость» (ИНН 3900034819, ОГРН 1243900015292), доступ к которому обеспечивается с различных пользовательских устройств, подключенных к сети Интернет, посредством специального программного обеспечения для просмотра веб-страниц (браузер) по адресу: https://moby.estate/ .

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА.

2.1. Обязанности Агента, связанные с поиском Объекта:
2.1.1. осуществлять поиск Объекта, соответствующего заданным требованиям Принципала, для Принципала или указанного Принципалом лица/лиц;
2.1.2. организовывать показы предлагаемых Принципалу или указанному им лицу найденного/-ых объекта/-ов недвижимости для его последующего приобретения.
2.2. Обязанности Агента, связанные с продажей Объекта:
2.2.1 осуществлять поиск лица заинтересованного в приобретении Объекта Принципала (третьих лиц), указанного в Агентском договоре;
2.2.2. организовывать показы Объекта, указанного в Агентском договоре Принципалу, третьим лицам, в согласованное с Принципалом время.
2.3. Предоставлять Принципалу отчет об исполнении его поручения (далее по тексту - отчет), при этом способ и форму предоставления отчета выбирает Агент самостоятельно по своему усмотрению.
2.3. Права Агента:
2.3.1. без согласования с Принципалом, привлекать третьих лиц для исполнения Агентского договора или какой-либо его части, в т.ч. заключать субагентский договор;
2.3.2. самостоятельно определять способ и срок исполнения поручений Принципала по Агентскому договору;
2.3.3. требовать уплаты Агентского вознаграждения.

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, предусмотренные Агентским договором;
3.1.3. в течение срока действия Агентского договора по требованию Агента являться в указанные им место для переговоров, осмотров найденного/-ых объекта/-ов недвижимости, показов Объекта 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 свои возражения. 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, найденный Агентом, а в случае приобретения обязуется оплатить Агентское вознаграждение в течение 5 дней с момента регистрации перехода права по сделке с Объектом;
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), а также третьему лицу, получившему информацию об Объекте продажи от Агента или от потенциального покупателя Объекта, 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 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 момент заключения договора в отношении Объекта, либо в иной срок, предусмотренный Агентскоми договором.
4.3. 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.
4.4. В случае разногласий между сторонами о стоимости найденного/отчуждаемого Объекта, Агент оставляет за собой право произвести независимую оценку Объекта с целью определения его стоимости, и из данной суммы будет сделан расчет Агентского вознаграждения. При этом расходы на независимую оценку будет нести Принципал.
4.5. Стороны договорились, что размер Агентского вознаграждения устанавливается в соответствии с Агентским договором. При этом в случае отсутствия суммы Агентского вознаграждения в Агентском договоре расчет Агентского вознаграждения осуществляется исходя из стоимости объекта, указанной в предварительном договоре, соглашении о задатке, основном договоре.
4.6. В случае отказа государственного органа зарегистрировать переход права собственности на найденный Агентом объект недвижимости, полученное Агентское вознаграждение по требованию Принципала подлежит возврату.

5. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Подтверждение выполнения Агентом обязательств по Агентскому договору.
5.1.1 Факт нахождения Агентом Принципалу Объекта, подтверждается любым из следующих документов:
5.1.1.1. актом осмотра Объекта;
5.1.1.2. выпиской из ЕГРН, в которой отражено приобретение Принципалом Объекта (приобретение иных прав на Объект), ранее осмотренного Принципалом, согласно акту осмотра Объекта;
5.1.1.3. дополнительным соглашением к Агентскому договору;
5.1.1.4. соглашением о задатке, предварительным или основным договором купли-продажи/уступки прав требования/мены/дарения;
5.1.1.5. отчетом Агента, принятым Принципалом или направленным Принципалу заказным письмом, или направленным на указанную Принципалом электронную почту, смс-сообщением по указанному Принципалом номеру телефона, сообщением в мессенджеры Viber, WhatsApp.
5.1.2. Факт нахождения Агентом Принципалу лица, готового приобрести Объект, подтверждается любым из следующих документов:
5.1.2.1. актом осмотра Объекта;
5.1.2.2. выпиской из ЕГРН, в которой отражена продажа Принципалом Объекта покупателю, указанному в акте осмотра Объекта;
5.1.2.3. дополнительным соглашением к Агентскому договору;
5.1.2.4. соглашением о задатке, предварительным или основным договором купли-продажи/уступки прав требования/мены/дарения;

5.1.2.5. отчетом Агента, принятым Принципалом электронную почту, смс-сообщением по указанному Принципалом номеру телефона, сообщением в мессенджеры Viber, WhatsApp.
5.2. Принципал по всем интересующим вопросам может обращаться по телефону 8 (921) 262-15-05.
5.3. 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.
5.4. 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.
5.5. Изучение потенциальной возможности использования найденного Агентом Объекта и его соответствия ожиданиям Принципала, в т.ч. под строительство дома, соответствие границ участка документам, представленным на него, исследование вида разрешенного использования участка и т.д. осуществляется Агентом за дополнительную плату на условиях, определенных отдельно и в размер агентского вознаграждения, предусмотренного Агентским договором, не включаются.
5.6. 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.
5.7. 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 Агентского договора и может быть отозвано путем направления Агенту письменного уведомления, и считается отозванным по истечении одного месяца с момента получения Агентом соответствующего уведомления.
5.8. Принципал при приобретении Объекта самостоятельно и за свой счет, осуществляет следующие действия:
5.8.1. определяет качество/состояние Объекта, в т.ч. его технические и иные характеристики на их соответствие представленным документам и целям приобретения, в т.ч. наличие неузаконенных 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.;
5.8.2. определяет фактический размер Объекта, его параметры и границы, на их соответствие представленным документам;
5.8.3. определяет местоположение и границы приобретаемого Объекта – земельного участка с местоположением и границами, указанными в документах на данный Объект;
5.8.4. определяет необходимость межевания Объекта – земельного участка, а также необходимость выноса точек границ земельного участка на местности.
5.8.5. Принципал при приобретении Объекта – объекта долевого строительства самостоятельно изучает проектную документацию, технические характеристики, планировку Объекта и его самостоятельных частей, планом застройки придомовой территории, составом общего имущества в Объекте.

5.9. Агент не несет ответственность за:
5.9.1. обязательства лиц/-а, с которым/-и Принципал вступил в договорные отношения, связанные с приобретением Объекта, в т.ч. за действия/бездействия третьих лиц, в результате которых Принципал понес убытки и/или потерял право собственности на Объект;
5.9.2. отсутствие расчета за Объект между сторонами сделки или отсутствия расчета между предыдущего/-ими правообладателем/-лями;
5.9.3. подлинность и достоверность предоставляемых Принципалу документов по сделке (справки об отсутствии зарегистрированных лиц, об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и т.д.), связанных с приобретением/отчуждением Объекта. Принципалу известны последствия использования заведомов подложных документов, а также предоставлении неверных сведений о личности Принципала.
5.9.4. урегулирование вопросов, связанных с оплатой задолженности за капитальный ремонт и коммунальные платежи отчуждаемых/приобретаемых Объектов.
5.9.5. определение вида использования земельного участка, в т.ч. под строительство дома, соответствие границ участка документам и определение вида разрешенного использования участка.
5.9.6. Агент не несет ответственность за сроки ввода в эксплуатацию и качество объектов долевого строительства.
5.10. Принципал обязуется в течение 3 (трех) дней письменно уведомить Агента о смене своего адреса и/или изменении иных данных, указанных в Агентском договоре.

5.11.Все уведомления, требования, заявления, претензии сторон, адресованные друг к другу, осуществляются в письменном виде и вручаются лично или по адресу, указанному в Агентском договоре.
5.12. Агент несет ответственность только за действия, предусмотренные Агентским договором и настоящими Правилами, за иные действия/обстоятельства Агент не отвечает.
5.15. Принципал не возражает против получения от Агента информации по аналитическому обзору рынка недвижимости и маркетинговых акциях, проводимых Агентом, путем информирования по электронной почте, смс-сообщениями по указанному Принципалом номеру телефона, в мессенджеры Viber, WhatsApp.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Агент и Принципал признают юридическую всех документов, уведомлений, претензий, направленных друг другу в электронном виде (на электронную почту по указанному в Агентском договоре адресу электронной почты, направленные в мессенджеры Viber, WhatsApp по номеру, указанному в Агентском договоре) во исполнение Агентского договора и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью.
6.2. Агент и Принципал несут риск неизвещения второй стороны об изменении своего адреса электронной почты. В случае уклонения любой стороны Агентского договора от получения уведомления, направленного второй стороной, уведомление считается полученным по истечении 5 календарных дней с момента его направления.
6.3. Документы, распечатанные в виде скриншотов с электронной почты каждой стороны Агентского договора, признаются подтверждающими факт направления отчета Агента, изменение ранее заключенного Агентского договора и другие значимые действия вплоть до получения стороной Агентского договора оригинала документа от другой стороны.
6.4. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронным ящикам, мессенджерам Viber, WhatsApp. Исполнение, произведенное стороной Агентского договора в отсутствие у нее такого уведомления, признается надлежащим и лишает вторую сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.
6.5. В случае неоплаты Принципалом Агентского вознаграждения, в предусмотренный Агентским договором срок, Принципал обязуется оплатить Агенту неустойку в размере 0,1 % (одна десятая процента) от неоплаченной суммы Агентского вознаграждения за каждый день просрочки, начиная со дня, когда Принципал должен был оплатить данную сумму.
6.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в будущем по настоящему договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности, изменения, исполнения, прекращения, в т.ч. связанные с оплатой Агентского вознаграждения, будут рассматриваться в судах по месту нахождения Агента.