**Правила оказания услуг продавцу**

1. **Термины и определения:**

- **Агентство-** Центральное Агентство Недвижимости.

- **Продавец**- лицо, либо лица обратившееся в Агентство с целью поиска покупателя на принадлежащий ему (им) на праве собственности/праве требования объект недвижимости/строительный объект и заключивший с Агентством Договоры.

- **Покупатель**- лицо, желающее приобрести объект недвижимости.

-**Объект недвижимости**- индивидуально-определенный Объект недвижимости (квартира/комната) в отношении которого заключен Договор.

-Договоры- договор об оказании услуг по поиску покупателя и договор об оказании услуг продавцу заключенный между Продавцом и Агентством. Понятие «договоры» применяется в случае если правило относится к обоим видам договоров. Если указано полное наименование, то положение правил относится только к упомянутому виду договора.

-**Соглашение о гарантии сделки в срок-** дополнительное соглашения к договору об оказании услуг по поиску покупателя, заключенное между Агентством и Продавцом.

-**Соглашение о гарантии лучшей цены**- дополнительное соглашения к договору об оказании услуг продавцу, заключенное между Агентством и Продавцом.

-Сделка – под сделкой для целей настоящих Правил понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление гражданских прав и обязанностей Клиента в отношении Объекта недвижимости.

-Соглашение о цене- неотъемлемое приложение к Договору .

1. **Предмет регулирования настоящих правил.**
   1. Настоящие Правила регламентируют условия и порядок оказания услуг лицам, заключившим с Агентством Договоры и дополнительные соглашения о гарантиях к ним.
2. **Порядок оказания услуг по Договорам с Продавцом.**
   1. Договоры заключаются Агентством с собственником (-ками) объекта недвижимости или уполномоченным им (ими) лицом. К уполномоченным лицам относится лицо, действующее от имени Продавца по доверенности, при этом доверенность, выданная физическим лицом подлежит нотариальному удостоверению.

3.2. Неотъемлемым приложением к Договору об оказании услуг по поиску покупателя является Соглашение о цене, которое содержит три вида цены:

-Реализационная цена- цена за которую Агентство гарантирует нахождение покупателя на условиях предусмотренных Соглашениями о гарантиях.

-Рекомендованная цена- цена рекомендованная Агентством, как наиболее вероятная для поиска Покупателя с сроком экспозиции в течение 3 месяцев. Цена формируется исходя из стоимости аналогичных квартир, предлагаемых на рынке недвижимости.

-Стартовая цена- цена за которую Агентство рекламирует объект в рекламных источниках. Цена формируется исходя из пожеланий Продавца.

3.3. Предметом Договоров является поиск покупателя на объект недвижимости, при этом способы и методы поиска Покупателя составляют коммерческую тайну Агентства.

3.4. Агентство оказывает услугу Продавцу в соответствии с предметами Договоров и в предусмотренный Договорами срок.

1. **Соглашения о гарантиях.**

4.1. В случае, если объект недвижимости отвечает требованиям, указанным в разделе 6 настоящих Правил, Агентство вправе заключить с Продавцом Дополнительные Соглашения о гарантиях к Договорам.

4.2. Соглашения о гарантиях от имени Агентства вправе заключать (подписывать) ограниченное количество лиц, специально уполномоченных на то Агентством. Список лиц, которые вправе заключать Соглашения о гарантиях указывается в Приложении №1 к настоящим Правилам и является его неотъемлемой частью.

4.3. **Соглашение о гарантии совершения сделки в срок**

4.3.1.Дополнительное соглашение о гарантии лучшей цены заключается исключительно к Договору об оказании услуг по поиску покупателя, является офертой (предложением) направляемой Агентством Продавцу о поиске Покупателя на объект недвижимости по реализационной цене в течение 14 дней с момента заключения Соглашения о цене. Подписывая Соглашение Агентство гарантирует, что в указанный срок будет найден Покупатель.

4.3.2.. Срок действия оферты- 14 календарных дней с момента заключения Соглашения о цене.

4.3.3. В случае согласия Продавца на принятие оферты (предложения), он направляет Агентству письменный ответ о согласии (акцепт).

4.3.4. Агентство вправе отозвать оферту в любое время до получения акцепта на неё.

4.3.5. В случае получения от Продавца акцепта в срок действия оферты, Агентство обязуется в течение 5 рабочих дней найти Покупателя для приобретения объекта недвижимости и обеспечить заключение предварительного договора, а именно организовать переговоры между Продавцом и Покупателем, предоставить помещение для проведения переговоров.

4.3.6. Существенными условиями предварительного договора, заключаемого между Продавцом и Покупателем, предоставленным Агентством являются:

- цена объекта недвижимости- равна реализационной цене, указанной в Соглашении о цене;

- срок на который заключается предварительный договор (срок совершения сделки)- не более 1 месяца;

- порядок расчетов с Продавцом за объект недвижимости- 3 рабочих дня с момента регистрации перехода права собственности к Покупателю;

- срок освобождения объекта недвижимости Продавцом- не более 10 календарных дней с момента регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4.3.7. В случае если Продавец, после направления акцепта откажется от заключения предварительного договора на условиях п.4.3.6. настоящих Правил, а также если между Продавцом и Покупателем не будет достигнута договоренность по иным условиям предварительного договора, то обязанность Агентства по поиску Покупателя считается выполненной и ответственность за неисполнение Соглашения о гарантиях сделки в срок не наступает.

4.3.8.В случае если в течение 14 календарных дней с момента заключения Соглашения о цене Продавцом не будет направлен письменный акцепт, то Соглашение о гарантии сделки в срок прекращает свое действие.

* 1. **Соглашение о гарантии совершения сделки по лучшей цене.**

4.4.1. Дополнительное соглашение о гарантии совершения сделки по лучшей цене заключается исключительно к Договору об оказании услуг продавцу и регламентирует, что в случае если Продавец в течение 14 календарных дней с момента заключения предварительного договора на условиях п.4.3.6. настоящих Правил найдет иного Покупателя на объект недвижимости, Агентство обязуется по своему выбору либо увеличить цену объекта недвижимости по предварительному договору, либо организовать передачу прав по предварительному договору новому Покупателю

4.4.2. О нахождении иного Покупателя Продавец в письменном виде извещает Агентство.

4.4.3. Агентство выполняет обязательство, предусмотренное п.4.4.1 настоящих Правил при совокупности следующих условий:

- новый Покупатель готов приобрести Объект по цене более чем на 10% дороже, чем цена в предварительном договоре;

- новый Покупатель готов оплатить полную стоимость объекта в срок, предусмотренный предварительным договором и на тех же условиях, которые предусмотрены предварительным договором

-новый Покупатель заключает с Агентством договор об оказании услуг и в полном объеме оплачивает стоимость услуги оформления сделки согласно прейскуранту Агентства.

1. **Требования к объекту недвижимости, позволяющие Агентству заключить Соглашения о гарантиях.**
   1. Объект недвижимости, в отношении которого могут быть заключены Соглашения о гарантиях, предусмотренные п.п. 4.3.-4.4. настоящих Правил должен отвечать следующим требованиям:

- Соглашение заключается в отношении изолированного объекта недвижимости -квартиры, комнаты в городе Новосибирске.

- Объект недвижимости на момент заключения Соглашения не находится под запрещением, арестом, объект не заложен, в отношении него не имеется правопритязаний третьих лиц, судебных споров.

- Согласованная сторонами в предварительном договоре стоимость объекта (реализационная цена) недвижимости не более 3 000 000 (трех миллионов) рублей.

- Права на объект недвижимости оформлены надлежащим образом в соответствии с требованием регистрирующего органа.

- Объект не является ветхим.

- На момент заключения Соглашения о гарантиях по объекту недвижимости не имеется задолженностей по оплате коммунальных услуг, содержанию жилья, капитальному ремонту более чем за 1 месяц.

1. **Ответственность Агентства.**
   1. В случае, если получив от Продавца акцепт на предложенную оферту в порядке, предусмотренном п.4.3. настоящих Правил Агентство не обеспечит нахождение Покупателя на объект недвижимости в течение 5 рабочих дней с момента получения акцепта, Агентство обязуется выплатить Продавцу штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей. В случае, если собственниками объекта недвижимости являются более одного лица, то штраф выплачивается всего в размере 30 000 рублей собственникам, пропорционально долям их собственности в объекте недвижимости. Агентство является налоговым агентом по отношению к Продавцу, самостоятельно оплачивает налоговые платежи, при этом штраф, выплачивается Продавцу за минусом всех налоговых платежей.
   2. Штраф выплачивается путем наличного платежа в кассе Агентства.
   3. С момента выплаты штрафа Соглашение о гарантии лучшей цены прекращает свое действие.
   4. Агентство не несет ответственности в соответствии с п.6.1. настоящих Правил, в случае если после заключения Соглашения о гарантиях выяснится, что объект недвижимости не соответствует требованиям, предусмотренным п.5.1. настоящих Правил.
   5. Агентство не несет ответственности в соответствии с п.6.1. настоящих Правил, в случае если Продавец после направления акцепта уклоняется от заключения предварительного договора на условиях, предусмотренных п.4.3.6.. настоящих Правил.
   6. В случае, если новый Покупатель не отвечает требованиям, предусмотренным в п.4.4.3 настоящих Правил, то обязанности Агентства, предусмотренные в п. 4.4.1 настоящих Правил не наступают.