ПРАВИЛА СОТРУДНИЧЕСТВА
физических лиц с ООО «Фридом Риэлти», направленное на приобретение недвижимого имущества в собственность, оказание услуг в получении ипотечного кредита

Российская Федерация, город Москва
Дата размещения: 05 апреля 2016 г.
Дата вступления в силу: 05 апреля 2016 г.

1. Термины и определения

1.1. **Исполнитель** - Общество с ограниченной ответственностью «Фридом Риэлти», расположенное по адресу: 119121, Россия, г. Москва, ул. Плющиха, д. 9, стр. 2, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 24 октября 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127747076445, ИНН 7704819159, КПП 770401001.

1.2. **Заказчик** – физическое лицо, осуществляющее сотрудничество с Исполнителем, в соответствии с целями и условиями Договора.

1.3. **Правила** – настоящие Правила сотрудничества физических лиц с ООО «Фридом Риэлти», направленное на приобретение недвижимого имущества в собственность, как с привлечением ипотечного кредита так и без.

1.4. **Договор** – договор, заключенный путем присоединения Заказчика к настоящим Правилам, состоящий из Правил и Заявление о присоединении к настоящим Правилам, являющийся в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации договором присоединения.

1.5. **Заявление** – составленное по установленной Исполнителем форме заявление на присоединение к Правилам, подписываемое Заказчиком и передаваемое им Исполнителю на бумажном носителе. В Заявлении присутствуют пункты, отмеченные ☐, в случае наличия отметки ■ данные пункт включаются в Заявление и входят в его структуру, в случае отсутствия отметки ☐ данные пункты не включаются в Заявление и не входят в его структуру.

1.6. **Тип недвижимости** – жилая, коммерческая, загородная, новостройка жилая, новостройка загородная, новостройка коммерческая.

1.7. **Тип объекта** - квартира, комната, доля, земельный участок, дом с земельным участком, строение жилое, строение нежилое.

1.8. **Объект недвижимости** – недвижимое имущество, имеющее определенные, присущие только данному объекту признаки, которые однозначно характеризуют объект недвижимости: Тип недвижимости, Тип объекта, адрес месторасположения, количество комнат, этаж, этажность здания, кадастровый (или условный) номер (при наличии), принадлежащий по праву Собственности Собственнику.

1.9. **Собственность** – право владения, пользования и распоряжения Объектом недвижимости на основании правоустанавливающих документов, подтвержденное соответствующими документами, выданными уполномоченными государственными органами и зарегистрированное в установленном Законом порядке.

1.10. **Покупатель** - физическое или юридическое лицо, в чью собственность будет переходить Объект недвижимости.

1.11. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, владеющее Объектом недвижимости по праву собственности до проведения Сделки.

1.12. **Представитель Собственника** – физическое или юридическое лицо, которое действует в интересах Собственника.

1.13. **Договор аванса** - соглашение об авансе/задатке/предоплате или предварительный договор, заключенный между Заказчиком или Покупателем с одной стороны и Собственником или Представителем Собственника с другой стороны, направленное на приобретение Объекта недвижимости в собственность Покупателя.

1.14. **Основной договор** - договор купли-продажи Объекта недвижимости, заключаемый между Собственником и Покупателем.

1.15. **Сайт** - информационный ресурс Исполнителя в сети Интернет: www.freedome-realty.ru.

1.16. **Подбор Объекта недвижимости** – действия Исполнителя, направленные на поиск Объекта недвижимости на условиях, указанных в Заявлении, в период времени с момента вступления Договора в силу до момента Сделки по авансу.

1.17. **Сделка по авансу** – действия Исполнителя, направленные на заключение Договора аванса и внесения Заказчиком или Покупателем и получения Собственником или Представителем Собственника денежных средства, согласно условиям Договора Аванса.

1.18. **Документы на Объект недвижимости** - пакет документов, необходимый для проведения Сделки.

1.19. **Сбор документов** – действия Собственника, направленные на получение Документов на Объект недвижимости.

1.20. **Подготовка к Сделке** - действия Исполнителя, направленные на взаимодействия со всеми сторонами Сделки, связанные с подготовкой к ее заключению, проведение проверки юридической чистоты Объекта недвижимости.

1.21. **Проведение Сделки (**или **Сделка)** – совокупность действий, под контролем Исполнителя, связанных с заключением Основного договора, в т.ч. сопровождение в получении Ипотечного кредита, сопровождение подачи пакета документов в Росреестр для проведения государственной регистрации перехода права

собственности к Покупателю или регистрацию договора Ипотеки и сопровождение проведения расчетов по Основному договору.

1.22. **Передача Объекта недвижимости** – действия Собственника и Покупателя, согласно ст. 556 ГК РФ направленные на передачу Объекта недвижимости, согласно, Основного договора, под контролем Исполнителя.
1.23. **Ипотечный кредит** – кредит, предоставляемый Банком-кредитором под залог Объекта недвижимости.
1.24. **Ипотечная сделка** - Сделка с использованием кредитных средств Банка-кредитора.
1.25. **Банк-кредитор** - банк, предоставивший Ипотечный кредит.
1.26. **Пакет документов** - документы, необходимые для одобрения Заказчика или Покупателя в качестве заемщика.
1.27. **Кредитное досье** - сформированный и оформленный Исполнителем предоставленный Заказчиком или Покупателем Пакет документов.
1.28. **Старый банк-кредитор** - банк, ранее выдавший Ипотечный кредит.
1.29. **Рефинансирование** - Сделка по замене Банка кредитора.
1.30. **Цена подбора** – цена Объекта недвижимости на этапе Подбора Объекта недвижимости в определенной Заказчиком валюте. Цена подбора является изменяемой величиной.
1.31. **Стоимость Объекта недвижимости** - цена Объекта недвижимости в Основном договоре.
1.32. **Росреестр** - орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии – ФСГРКиК).
1.33. **Залогодержатель** – юридическое или физическое лицо, в пользу которого зарегистрировано обременение (ограничение) Объекта недвижимости, согласно, законодательства РФ.
1.34. **Ограничение (обременение)** – зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ ипотека, рента, запрещение на распоряжение, арест и т.п.
1.35. **Перепланировка** – не согласованное изменение внутренней планировки или переоборудование Объекта недвижимости.
1.36. **Смотровой ордер** - составленный по установленной Испонителем форме документ- ШСО-1_СМОТРОВОЙ ОРДЕР_наш Покупатель.
1.37. **Акт выбора объекта недвижимости** – подписываемый по форме Исполнителя документ, в котором фиксируется выбранный Заказчиком Объект недвижимости и определяется Покупатель.
1.38. **Акт подбора банковской программы** – подписываемый по форме Исполнителя документ, в котором фиксируется условия предоставления Ипотечного кредита и Банк-кредитор.
1.39. **Юридическое заключение** – составленный в свободной форме на бланке Исполнителя документ, содержащий информацию о правовом статусе Объекта недвижимости, информацию о Собственнике, Зарегистрированных лицах, Ограничение (обременение).
1.40. **Зарегистрированное лицо** – физическое лицо, обладающее правом пользования Объектом недвижимости.
1.41. **Юридическое освобождение** – снятие всех Зарегистрированных лиц с регистрационного учета и предоставление документов подтверждающих этот факт (документом подтверждающим этот факт являются или выписка из домовой книги по адресу Объекта недвижимости, подтверждающая снятие Зарегистрированных лиц с регистрационного учета, или выписка из домовой книги по адресу отличному от адреса Объекта недвижимости, подтверждающая постановку на регистрационный учет Зарегистрированных лиц).
1.42. **ПРОГРАММЫ** – набор услуг, которые оказывает Исполнитель:

Наименование программы	Краткое описание	Аббревиатура программы
Консультант	Сопровождение Сделки по приобретению Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости, при этом средства на оплату Объекта недвижимости могут быть как собственные, так и предоставленными Банком-кредитором. Исполнитель не оказывает услуги по поиску Банка-кредитора. Исполнитель проводит проверку юридической «чистоты» Объекта недвижимости.	К
Консультант (Ипотека)	Сопровождение Сделки по приобретению Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости и сопровождение получения Ипотечного кредита в подобранном Заказчиком Банке-кредиторе. Исполнитель проводит проверку юридической «чистоты» Объекта недвижимости.	К(И)
Консультант (Ипотека+)	Сопровождение Сделки по приобретению Заказчиком Объекта недвижимости и подбор Банка-кредитора. Исполнитель проводит проверку юридической «чистоты» Объекта недвижимости.	К(ИП)
Покупка	Подбор Объекта недвижимости по требованиям Заказчика, сопровождение Сделки по приобретению Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости. Оплата Объекта недвижимости производится собственными средствами Заказчика. Исполнитель проводит проверку юридической «чистоты» Объекта недвижимости.	ПС
Покупка (Ипотека)	Подбор Объекта недвижимости по требованиям Заказчика,	ПС(И)

	сопровождение Сделки по приобретению Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости, при этом оплата Объекта недвижимости производится частично собственными средствами Заказчика, а так же с привлечением средств Банка-кредитора. Исполнитель не оказывает услуги по поиску Банка-кредитора. Исполнитель проводит проверку юридической «чистоты» Объекта недвижимости.	
Ваш кредит	Подбор Банка-кредитора для приобретения Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости под его залог, сопровождение Исполнителем всех процедур, связанных с получением Ипотечного кредита в подобранном Банке-кредиторе. Исполнитель не осуществляет Подбор Объекта недвижимости и не проводит проверку его юридической чистоты.	И
Ваш кредит (Залог)	Подбор Банка-кредитора для получения Заказчиком Ипотечного кредита под залог имеющегося в его собственности Объекта недвижимости, сопровождение Исполнителем всех процедур, связанных с получением Ипотечного кредита в подобранном Банке-кредиторе.	ИЗ
Рефинансирование ипотеки	Подбор Банка-кредитора для получения Заказчиком Ипотечного кредита на погашение ранее выданного Ипотечного кредита Старым Банком-кредитором, сопровождение Исполнителем всех процедур, связанных с получением Ипотечного кредита в подобранном Банке-кредиторе и погашением ранее выданного Ипотечного кредита в Старом Банке-кредиторе.	ИР
Комплекс	Подбор Банка-кредитора для приобретения Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости, сопровождение Исполнителем всех процедур, связанных с получением Ипотечного кредита в подобранном Банке-кредиторе. Подбор Объекта недвижимости по требованиям Заказчика, сопровождение Сделки по приобретению Заказчиком или Покупателем Объекта недвижимости. Оплата Объекта недвижимости производится частично собственными средствами Заказчика, а так же с привлечением средств Банка-кредитора, подобранного Исполнителем. Исполнитель проводит проверку юридической «чистоты» Объекта недвижимости.	ИП

1.43. **Вознаграждение** – денежное вознаграждение Исполнителя в Рублях РФ, которое рассчитывается, согласно, расценок ПРОГРАММЫ. Вознаграждение НДС не облагается в соответствии с применением упрощенной системы налогообложения:

1.43.1. ПРОГРАММЫ разделены на пять ценовых сегментов: ЭКОНОМ, СТАНДАРТ1, СТАНДАРТ2, БИЗНЕС, VIP;

1.43.2. тарификация ПРОГРАММЫ по ценовым сегментам:

- для программ: К, К(И), К(ИП), ПС, ПС(И), ИП – по стоимости Объекта недвижимости;
- для программ: И, ИЗ, ИР – по сумме кредита;

1.43.3. в случае, если в процессе исполнения Договора, произошли изменение стоимости Объекта недвижимости или суммы кредита, определенных сторонами в Заявлении, Вознаграждение подлежит пересмотру, как в большую, так и в меньшую сторону, согласно ПРОГРАММЫ, в связи с чем, Стороны обязаны подписать Дополнительное соглашение к Договору.

1.44. В Правилах могут быть использованы термины, не определенные в пунктах, указанных выше. В этом случае толкование такого термина производится в соответствии с текстом Правил.

2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила устанавливают порядок сотрудничества физических лиц с ООО «Фридом Риэлти», направленное на приобретение недвижимого имущества в собственность физического лица, как с использованием ипотечного кредита, так и без, а также регулируют иные отношения, возникающие в связи с этим между Сторонами.

2.2. Настоящие Правила являются типовыми для всех физических лиц и определяют положения Договора оказания услуг, заключаемого между Исполнителем и Заказчиком. В соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор является договором присоединения и оформляется подписанием Заказчиком и принятием Исполнителя Заявления. Датой вступления Договора в силу является дата принятия Исполнителем Заявления и подтверждается отметкой Исполнителя, проставляемой на Заявлении.

2.3. Права и обязанности Сторон по Договору возникают с даты вступления в силу Договора на условиях, указанных в Заявлении.

2.4. Услуги, которые оказывает Исполнитель по Договору, соответствуют, выбранной Заказчиком ПРОГРАММЕ**.** ПРОГРАММА выбирается в Заявлении.

2.5. Договор действует в течение 4 (четырех) календарных месяцев, если иное не указано в Заявлении. Договор считается пролонгированным на срок 4 (четыре) календарных месяца, в случае, если ни одна из Сторон не заявит о противном письменно, за пять дней до истечения срока действия Договора. При повторном истечении срока пролонгация производится на тех же условиях.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель обязуется выполнить набор услуг, который зависит от выбранной в Заявлении ПРОГРАММЫ определенной в Заявлении.

3.1.1. Состав работ Исполнителя в зависимости от выбранной ПРОГРАММЫ:

Состав работ Исполнителя	Для каких ПРОГРАММ действует услуга
- сформировать Кредитное досье;	ИП,К(ИП)И,ИЗ,ИР
- осуществить подбор Банка-кредитора в соответствии с условиями, указанными в Заявлении;	ИП,К(ИП),И,ИЗ,ИР
- представить Кредитное досье на рассмотрение в Банк-кредитор;	ИП,К(ИП)И,ИЗ,ИР
- оказать содействие Заказчику в получении положительного решения Банка-кредитора о предоставлении Ипотечного кредита;	ИП,К(И),И,ИЗ,ИР
- провести Подбор Объекта;	ИП,ПС,ПС(И)
- провести Сделку по авансу;	ИП,ПС,ПС(И),К,К(И),К(ИП)
- согласовать со Старым Банком-кредитором Рефинансирование;	ИР
- подобрать страховую компанию (аккредитованную в Банке-кредиторе);	ИП,ПС(И),К(И),К(ИП)И,ИЗ,ИР
- согласовать со страховой компанией Объект недвижимости для его страхования при приобретении с использованием Ипотечного кредита;	ИП,ПС(И),К(И),К(ИП),И,ИЗ,ИР
- сопроводит процедуру проведения оценки;	ИП,ПС(И),К(И),К(ИП),И,ИЗ,ИР
- провести Подготовку к Сделке;	ИП,ПС,ПС(И),К,К(И),К(ИП)
- сопроводить получение Ипотечного кредита;	ИП,ПС(И),К(И),К(ИП),И,ИЗ,ИР
- провести Сделку;	ИП,ПС,ПС(И),К,К(И)
- сопроводить Передачу Объекта недвижимости.	ИП,ПС,ПС(И),К,К(И),К(ИП)

3.2. Заказчик обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке и на условиях, установленных в настоящих Правилах.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Добросовестно представлять интересы Заказчика при выполнении обязательств по Договору;

4.1.2. Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по Договору;

4.1.3. Представлять Заказчику на основании запросов отчеты о ходе выполнения обязательств по Договору.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. В связи с требованием законодательства РФ, самостоятельно заполнить Анкету клиента, на основании полученных от Заказчика или Покупателя документов, содержащих персональные данные Принципала;

4.2.2. Приступить к выполнению обязательств по Договору в течение 1 (одного) дня от даты получения денежных средств, в соответствии с п. 4.1. Заявления, при условии предоставления Заказчиком документов, запрошенных Исполнителем.

4.2.3. Исполнитель имеет право, выполняя работы по Программам: Консультант, Консультант (Ипотека), Покупка квартиры, Покупка квартиры (Ипотека), Комплекс, отказать Заказчику в дальнейшем исполнении Договора при возникновении признаков у Объектов недвижимости и отказа Заказчика выполнить требования Исполнителя, изложенных в Приложении №2 к Правилам;

4.2.4. Запросить любой из указанных в Приложении №1 к Правилам документов при необходимости и применимости;

4.2.5. Согласовать с Заказчиком (устно по телефону или по средствам электронной почты) дату, время и место проведения Сделки, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до планируемой даты Сделки.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Оплачивать услуги Исполнителя в соответствии с условиями, предусмотренными настоящими Правилами;

4.3.2. Предоставить Пакет документов, в течение 5 (пяти) дней с даты вступления Договора в силу, Исполнителю в соответствии с перечнем, указанным в Приложении №1 к Правилам, а при необходимости, в течение 5 (пяти) дней от даты получения соответствующего запроса от Исполнителя предоставлять дополнительные документы, неуказанные в Приложении №1 к Правилам;

4.3.3. После просмотра объекта недвижимости подписать Смотровой ордер;

4.3.4. Подтвердить готовность к просмотру объекта недвижимости по электронной почте или путем отправки СМС сообщения, если показ объекта производится без присутствия представителя Исполнителя;

4.3.5. Подписать Акт выбора объекта недвижимости;

4.3.6. Подписать Акт подбора банковской программы;

4.3.7. Предоставлять Исполнителю полную и достоверную информацию, своевременно уведомлять Исполнителя обо всех изменениях обстоятельств, имеющих значение для выполнения Исполнителем обязательств по Договору;

4.3.8. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия Заказчика, лично либо через своего представителя, полномочия которого будут оформлены надлежащим образом.

5. Вознаграждение Агента, порядок оплаты услуг и приемки работ

5.1. Вознаграждения Исполнителя указывается в Заявлении.
60% от Вознаграждения – за услуги, результатом оказания которых стало наступлением одного из следующих событий:
1) Сделка по Авансу;
2) подписание Сторонами Акта выбора объекта недвижимости;
3) подписание Сторонами Дополнительного соглашения к Договору, по которому утверждается Объект недвижимости, подобранный Заказчиком самостоятельно;
4) получение от Банка-кредитора положительного решения о предоставлении Ипотечного кредита, которое соответствует требованиям, указанным в Заявлении или подписания Акта подбора программы Банка;
20% от Вознаграждения - за услуги, по подготовке Исполнителем Юридического заключения;
20% от Вознаграждения - за услуги: Проведение Сделки, Передача Объекта недвижимости.

5.2. Порядок выплаты Вознаграждения указывается в Заявлении.
Оплата Вознаграждения осуществляется, путем внесение наличных денежных средств в кассу Исполнителя или путем безналичного денежного перевода на расчетный счет Исполнителя, указанный в разделе 9 Правил;

5.3. Дополнительно Заказчик оплачивает расходы третьих лиц. Данные расходы не входят в сумму вознаграждения Исполнителя и оплачиваются Заказчиком дополнительно третьим лицам. Ориентировочный перечень дополнительных расходов Заказчика указывается в Заявлении;

5.4. После выполнения работ по Договору, Стороны подписывают Акт о выполненных работах. Услуга считается полностью и надлежащим образом оказана Исполнителем и принятой Заказчиком, по истечении 14 дней со дня государственной регистрации перехода права по Основному договору или государственной регистрации Договора Ипотеки (залога) в Росреестре.

6. Конфиденциальность

6.1. Исполнитель обязуется использовать информацию, переданную Заказчиком и Покупателем, исключительно в целях выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Расторжение договора

7.1. Исполнитель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в следующих случаях:
7.1.1. отказа Заказчика выплатить Исполнителю какую-либо часть Вознаграждения. В этом случае Исполнитель оставляет за собой право уведомить третьи лица Договора о возможной неплатежеспособности Заказчика;
7.1.2. невыполнения Заказчиком каких-либо обязательств, установленных Договором;
7.1.3. уклонения или отказа Заказчика от исполнения Договора, в т.ч. неявка Покупателя на Сделку или неготовности к действиям по осуществлению взаиморасчетов по Основному договору;
7.1.4. если Заказчик или Покупатель без ведома Исполнителя приобрел Объект недвижимости, который был предложен Исполнителем, в этом случае услуги по Договору считаются полностью оказаны Исполнителем и приняты Заказчиком, и подлежат полностью оплате в размере 100% от Вознаграждения;
7.1.5. если Заказчик без ведома Исполнителя заключил кредитный договор с Банком-кредитором, в который Кредитное досье было представлено Исполнителем, в этом случае услуги по Договору считаются полностью оказаны Исполнителем, и приняты Заказчиком и подлежат полностью оплате в размере 100% от Вознаграждения.

7.2. Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив о своем намерении Исполнителя за 5 (пять) календарных дней до даты расторжения Договора.
7.2.1. Заказчик вправе потребовать возврата суммы, уплаченной Исполнителю, согласно п. 4.1. Заявления, в случае истечения срока действий Договора и бездействия Исполнителя в течение срока его действия;
7.2.2. В случае расторжения Договора Заказчик обязуется дополнительно оплатить услуги, фактически выполненные Исполнителем. Настоящим Стороны устанавливают стоимость услуг Исполнителя при досрочном расторжении договора:
- Штраф за досрочное расторжение Договора – 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей;
- составление Кредитного досье – 7 000 (Семь тысяч) рублей;
- проведение одного показа Объекта недвижимости – 3 000 (Три тысячи) рублей, количество определяется на основании подписанных Смотровых ордеров или Акта выбора объекта.

8. Прочие условия

8.1. Признание недействительным отдельных положений Договора не влечет за собой недействительность любого другого положения и Договора в целом.

8.2. Все предварительные соглашения, согласования или заявления, как письменные, так и устные, относительно положений Договора после вступления Договора в силу прекращают действие и не имеют силы.

8.3. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе для восстановления нарушенного права обратиться в суд.
8.4. При разрешении всех спорных вопросов и толковании терминов, использованных в Договоре, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.
8.5. В случае возникновения спора между Сторонами в связи с заключением, исполнением, изменением или расторжением Договора, рассмотрение спора передается в Хамовнический районный суд города Москвы.
8.6. В случае направления документов посредством курьерской почты, их получение должно быть подтверждено распиской о получении. В случае направления документов посредством почтового отправления их отправка должна быть подтверждена квитанцией об оплате отправления.
8.7. Исполнитель не гарантирует получение Ипотечного кредита на условиях, указанных в Заявлении, в случае, если Заказчиком не представлен или представлен не в срок Пакет документов. А также в случае, если в указанных документах содержится недостоверная информация, либо Заказчик не уведомил Исполнителя об изменении обстоятельств, имеющих значение для выполнения обязательств Исполнителем. В случае, если результатом таких действий Заказчика Банком-кредитором было принято решение об отказе в предоставлении Ипотечного кредита Заказчику или о предоставлении Заказчику Ипотечного кредита на менее выгодных условиях, сумма, указанная в п. 4.1. Заявления, Заказчику не возвращается и удерживается Исполнителем в качестве оплаты за услуги Исполнителя.
8.8. Исполнитель не гарантирует подбор Объекта на условиях и по Цене подбора, указанной в Заявлении, если на рынке недвижимости (в регионе поиска) происходит рост цен, превышающий 2% в месяц (на основании данных сайта http://www.irn.ru). При наступлении данных обстоятельств Стороны должны заключить Дополнительное соглашение к Договору, где условия приобретения Объекта недвижимости должны быть изменены с учетом новых обстоятельств. При этом Заказчик не имеет права требовать от Исполнителя выполнения обязательств, которые Исполнитель принимал на себя по Договору. В случае, если Заказчик решит расторгнуть Договор или сроки действия Договора не будут продлены со стороны Заказчика, Заказчик обязан будет оплатить Исполнителю фактически выполненные работы, согласно п. 7.2.2. Правил.
8.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (например, стихийные бедствия, вооруженные конфликты и т.п.), а для Исполнителя основанием освобождения от ответственности являются также события, факты или обстоятельства, не поддающиеся контролю и находящиеся вне власти Исполнителя (в частности, противоправные действия третьих лиц решения, действия или бездействие органов власти или управления, в том числе органа по регистрации прав на недвижимое имущество, издание нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению обязательств или т.п.).
8.10. Заказчик подтверждает свое согласие на обработку, использование и передачу третьим лицам, связанных с Проведением Сделки своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ.
8.11. Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована. Информация о страховом полюсе находится на странице Сайта http://www.freedome-realty.ru/about/certificate.php.
8.12. Исполнителем пройдена добровольная сертификация услуг на рынке недвижимости Российской Федерации, информация о сертификате находиться на странице Сайта http://www.freedome-realty.ru/about/certificate.php.

9. Контакты и реквизиты Агента

9.1. ООО «Фридом Риэлти»
р/с 40702810297870000280
в ПАО РОСБАНК
БИК 044525256
к/с 30101810000000000256
Фактический адрес: 119121, Россия, г. Москва, ул. Плющиха, д.9, стр.2
тел. +7 (495) 580-30-32
эл. почта: info@an-freedom.ru.
9.2. Информация об актуальных банковских реквизитах Исполнителя, размещена на странице Сайта по адресу: http://www.freedome-realty.ru/agreement.

Приложение №1к Правилам

Примерный перечень документов, необходимых для рассмотрения вопроса о возможности выдачи кредита

Заемщик, работающему по найму

Перечень документов, обязательных для принятия решения о возможности предоставления Кредита

- копия паспорта Заемщика*/Поручителя** (все страницы, включая пустые)
- копия военного билета и/или водительского удостоверения Заемщика/Поручителя (для мужчин, не достигших 27 лет)
- копия трудовой книжки Заемщика/Поручителя, заверенная Работодателем (печать компании-работодателя на каждой странице
- копии документов подтверждающие образование (дипломы, сертификаты)
- копии документов подтверждающих семейное положение
- копии свидетельств о рождении детей
- справка с места работы о размере дохода за истекший календарный год и истекшие месяцы текущего календарного года (выдается работодателем по форме № 2-НДФЛ) и/или справки с места работы произвольной формы о размере среднемесячного заработка (за вычетом удержаний) за период не менее 6 месяцев или за фактически отработанное время на последнем месте работы (с помесячной разбивкой суммы заработка), при условии согласования формы справки с Банком
- копия трудового договора (при наличии)
- При наличии дополнительных доходов от других организаций:
  трудовой договор и справку с места дополнительной работы обо всех произведенных выплатах за истекший календарный год и истекшие месяцы текущего календарного года (выдается работодателем

Для получения кредита на рефинансирование ипотечного кредита другого банка:

- Копия Кредитного договора, Договора ипотеки или иного договора, на основании которого была зарегистрирована ипотека Объекта недвижимости, копия закладной (при наличии), копия страхового полиса, выписка по ссудному и текущему счетам Заемщика за последние 180 дней.

Перечень дополнительных документов. Рекомендуется к предоставлению. Наличие/отсутствие данных документов, может оказать влияние на величину процентной ставки

- копия Свидетельства о временной регистрации по месту пребывания Заемщика/ Поручителя (при наличии),
- копия договора коммерческого найма квартиры (при наличии)

Документы, подтверждающие текущие обязательства Заемщика/Поручителя:

- копии кредитных договоров (договоров займа, купли-продажи с рассрочкой платежа, договоров поручительства) с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита

Документы, подтверждающие кредитную историю Заемщика:

- копии кредитных договоров (договоров займа, купли-продажи с рассрочкой платежа, договоров поручительства, кредитных договоров, договоров об открытии карт с овердрафтом, по которым возникли обязательства и т.п.) с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита.
- Выписка из Банка с информацией об остатке ссудной задолженности, качестве исполнения обязательств.

Информация об активах Заемщика/Поручителя:

- копии документов, подтверждающих наличие в собственности недвижимого имущества (свидетельство о собственности, договор купли-продажи, договор передачи в собственность, договор мены, пр.)
- копии документов, подтверждающих наличие в собственности дорогостоящего имущества (дача, автомобиль, гараж, земельные участки, яхта и пр.)
- при наличии банковских счетов (с использованием банковских карт, депозитных, текущих, до востребования и пр.) – выписки со счета, подтверждающая текущий остаток и/или копии сберкнижек и/или пр. (предоставляются по требованию банка)
- документы, подтверждающие наличие в собственности ценных бумаг (выписки из реестров владельцев ценных бумаг)

Заемщики, являющиеся аффилированными лицами юридического лица (директор, генеральный директор, финансовый директор, президент, управляющий и пр., главный бухгалтер), дополнительно предоставляют

- копии учредительных документов (устав, договор, свидетельство о регистрации), заверенные печатью компании

** Поручителем подразумевается супруг/супруга Заемщика, участвующий(ая) в сделке или другое физическое лицо. В зависимости от индивидуальных характеристик Заемщика/Поручителя данный список может быть расширен/сокращен.

В термин Заемщик и/или Поручитель в данном Приложении №1 могут входит любые лица представленные Заказчиком, в т.ч. Заказчик и Покупатель.

Приложение № 2 к Правилам

Требования, ограничивающие перечень Объектов недвижимости для возможного приобретения Покупателем

Во избежание возникновения ситуаций, при которых у Покупателя, может возникнуть ситуация, при которой Основной договор, заключенный при посредничестве Исполнителя может быть признан судом недействительным, а так же права Покупателя могут быть ограничены или утрачены:

Заказчик понимает и согласен с тем, что Исполнитель имеет право:

1. При проведении переговоров с Собственником или Представителем Собственника о возможности приобретения Объекта недвижимости, а также, если после Сделки по авансу, если в процессе Подготовки к сделке, выявлены следующие признаки, дальнейшую работу с Собственником или Представителем Собственника прекратить.
   Признаки:
   - наличие в составе Собственников недееспособных лиц или лиц состоящих на учете в ПНД и НД;
   - наличие в составе предыдущих собственников недееспособных лиц или лиц состоящих на учете в ПНД и НД;
   - наличие в объекте недвижимости зарегистрированных лиц, которые считаются без вести отсутствующие или без вести пропавшие, находящихся в местах лишения свободы;
   - наличие Обременения (ограничения) в виде ареста;
   - наличие в Зарегистрированных лиц, которые не желают добровольно сниматься с регистрационного учета;
   - наличие более 2-х переходов права собственности за последний год;
   - наличие более 3-х переходов права собственности за последние 3 года;
   - текущее право собственности возникло на основании наследства в силу закона или завещания, срок вступления в наследство менее 6 месяцев;
   - не возможно получить согласие на отчуждение объекта недвижимости второго супруга (настоящего или бывшего (в браке с кем приобретался Объект недвижимости));
   - текущее право собственности принадлежит лицу, которое, на момент приобретения объекта недвижимости, состояло в зарегистрированном браке, данный брак был расторгнут, при расторжении брака не было составлено соглашение о разделе имущества, либо отсутствует решение суде о разделе имущества (согласие бывшего супруга получить не возможно);
   - наличие неузаконенной перепланировки в объекте недвижимости, которая затрагивает несущие стены, перемещение мокрых зон в жилую зону, нарушение коммуникаций, которое может привести к ухудшению условий проживания в Объекте недвижимости и затронуть соседние квартиры (для многоквартирных домов);
   - предыдущее право собственности возникло на основании судебного решения, которое Собственник не может предоставить;
   - продажа Объекта недвижимости осуществляется по доверенности, при этом невозможно установить контакт с Собственником;
   - отказ Собственника предоставить документы подтверждающие получение полной суммы за Объект недвижимости;
   - продажа объектов недвижимости на первичном рынке (новостройки) по документам не соответствующих действующему законодательству, а также в случае применения застройщиком схем расчетов при которой более 20% средств за Объект недвижимости проходит не по основному договору.

   В случае отказа Заказчика выполнить требования Исполнителя, указанные в настоящем пункте, Исполнитель имеет право расторгнуть Договор и потребовать выплатить 100% от Вознаграждения за вычетом сумм полученных от Заказчика.

2. Предложить Заказчику в обязательном порядке застраховать риск потери или ограничения права собственности приобретаемого Объекта недвижимости – далее «Титул» сроком на 3 года или снять с себя ответственности за последствия, которые могут возникнуть у Заказчика, после приобретения данного Объекта, при выявлении следующих признаков:
   - текущее право собственности возникло менее 3-х лет назад, и предыдущее право собственности также существовало менее 3-х лет;
   - наличие более 2-х переходов права собственности за последние 3 года, при условии, что Стоимость Объекта недвижимости будет менее 2 000 000 рублей;
   - текущее право собственности возникло менее 1-го года назад, при условии, что предыдущее право собственности существовало более 3-х лет, при условии, что Стоимость Объекта недвижимости составит менее 2 000 000 рублей;
   - первичное право собственности возникло на основании приватизации, при проведении которой несовершеннолетние дети были зарегистрированы в Объекте недвижимости, но не участвовали в приватизации – не стали собственниками;

- текущее право собственности возникло на основании наследства в силу закона или завещания, срок вступления в наследство менее 3-х лет;
- Объект недвижимости принадлежит юридическому лицу;
- любые ипотечные сделки (на сумму не менее суммы кредита);
- продажа Объекта недвижимости осуществляется по доверенности, при этом контакт с Собственником может быть установлен, но не возможно получить письменное подтверждение от Собственника о согласии на проводимую сделку (по форме Исполнителя в простой письменной или нотариальной форме).

В случае отказа Заказчика выполнить требования Исполнителя, указанные в настоящем пункте, продолжить исполнение дельнейших своих обязательств по Договору, только при наличии письменного заявления от Заказчика об отсутствии претензий к Исполнителю, в случае возникновения обстоятельств, при которых Основной договор, заключенный при посредничестве Исполнителя может быть признан судом недействительным или ничтожным, а так же права Покупателя могут быть ограничены или утрачены.

3. Оставить за собой право, при выявлении других признаков (отличных от указанных в п.п. 1 и 2 настоящего Приложения №2), решение по дальнейшее работе с Объектом недвижимости, а так же выбор варианта защиты Титула, оставить за собой.
4. Предложить Заказчику в добровольном порядке страхование Титула приобретаемого Объекта недвижимости при Стоимости Объекта недвижимости более 12 000 000 рублей сроком на 3 года.