ПРАВИЛА СОТРУДНИЧЕСТВА
собственников объектов недвижимости с ООО «Фридом Риэлти», направленное на отчуждение этого
недвижимого имущества

Российская Федерация, город Москва
Дата размещения: 08 декабря 2017 г.
Дата вступления в силу: 08 декабря 2017 г.

1. Термины и определения

- 1.1. **Агент** - Общество с ограниченной ответственностью «Фридом Риэлти», расположенное по адресу: 119121, Россия, г. Москва, 2-й Вражский пер., д.7, 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. **Принципал** – физическое лицо, являющееся собственником Объекта недвижимости, осуществляющее сотрудничество с Агентом в соответствии с целями и условиями Договора.
- 1.3. **Правила** – настоящие Правила сотрудничества собственников объектов недвижимости с ООО «Фридом Риэлти», направленное на отчуждением этого имущества.
- 1.4. **Агентский договор (или Договор)** – договор, заключенный путем присоединения Принципала 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 Агентом форме заявление на присоединение к Правилам, подписываемое Принципалом и передаваемое им Агенту на бумажном носителе.
- 1.6. **Эксклюзивный Договор** – Договор, в течение всего срока действия которого Принципал не имеет права вступать в отношения аналогичного характера с другими юридическими или физическими лицами и не заниматься самостоятельно размещением объявления в СМИ о продаже Объекта недвижимости не от имени Агента.
- 1.7. **Тип недвижимости** – жилая, коммерческая, загородная, новостройка жилая, новостройка загородная, новостройка коммерческая.
- 1.8. **Тип объекта** - квартира, комната, доля, земельный участок, дом с земельным участком, строение жилое, строение нежилое.
- 1.9. **Объект недвижимости** – недвижимое имущество, являющееся объектом Договора, а, в последствии, объектом Основного договора, 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 Принципалу.
- 1.10. **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.
- 1.11. **Покупатель** - физическое или юридическое лицо, готовое приобрести Объект недвижимости.
- 1.12. **Представитель Покупателя** – физическое лицо, которое действует в интересах Покупателя.
- 1.13. **Договор с покупателем** - договор, заключенный по утвержденной Агентом форме (ШД-10_ДОГОВОР ПРОДАЖА СТОРОННИМ_ЖН, ШД-11 СОГЛАШЕНИЕ С ПОКУПАТЕЛЕМ_ЖН, ШД-12_ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ_ЖН, ШД-13_ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ_Н, ШД-14_ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ_ЗН, ШДп-3_ Договор присоединения_бронирование) между Агентом и Покупателем или Представителем Покупателя.
- 1.14. **Соглашение с покупателем** - соглашение об авансе/задатке/предоплате или предварительный договор, заключенный между Принципалом и Покупателем или Принципалом и Представителем Покупателя.
- 1.15. **Основной договор** - договор купли-продажи объекта недвижимости, заключаемый между Принципалом и Покупателем.
- 1.16. **Сайт Агента (или Сайт)** - информационный ресурс Агента в сети Интернет www.freedome-realty.ru.
- 1.17. **Экспозиция** – действия Агента, направленные на поиск Покупателя Объекта недвижимости за Цену выставления с помощью проведения Рекламной кампании в период времени с момента вступления Договора в силу до момента Сделки по авансу.
- 1.18. **Сделка по авансу** – действия Агента направленные на заключение Договора с покупателем и внесения Покупателем или Представителем Покупателя предоплаты или залогового платежа в кассу Агента ИЛИ заключение Соглашения с покупателем и получения Принципалом денежных средства от Покупателя или Представителя Покупателя, согласно условиям Соглашения с покупателем.
- 1.19. **Сбор документов** – действия Принципала, под контролем Агента, направленные на получение необходимых для отчуждения Объекта недвижимости документов:
 - Документы основания возникновения права;
 - Свидетельство о государственной регистрации права;
 - Акт приема-передачи квартиры (для договоров купли-продажи, мены после 1996 года);
 - Кадастровый паспорт;
 - Экспликация, поэтажный план;

- Технический паспорт;
- Справка о соответствии адресов (в случае изменения адреса);
- Документы о согласовании перепланировки;
- Копии паспортов всех собственников и пользователей Объекта, в том числе для несовершеннолетних лиц с 14 лет;
- Копия свидетельства о рождении (для несовершеннолетних, не достигших 18 лет);
- Копия свидетельства о регистрации/о расторжении брака;
- Копия свидетельства о смерти (для ренты, наследства и т.п.);
- Нотариальное согласие супруга(и) на продажу или нотариальное заявление от Принципала об отсутствии брачных отношений;
- Выписка из домовой книги;
- Нотариальные обязательства пользователей Объекта, которые зарегистрированы в Объекте, но не являются собственниками о снятии с регистрационного учета в сроки и на условиях Основного договора;
- Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам;
- Справки из психоневрологического (ПНД) и наркологического (НД) диспансеров от всех собственников;
- Разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение Объекта при наличии в числе собственников несовершеннолетних детей;
- Нотариальный отказ от остальных собственников от преимущественного права покупки комнаты или доли (при продаже комнаты или доли).

Данные действия могут быть частично выполнены Агентом, при выдаче Принципалом нотариальной доверенности.

- 1.20. **Подготовка к Сделке** - действия Агента, направленные на взаимодействия со всеми сторонами Сделки, связанные с подготовкой к ее заключению.
- 1.21. **Проведение Сделки (или Сделка)** – совокупность действий, под контролем Агента, связанных с заключением Основного договора, подачи пакета документов в Росреестр для проведения государственной регистрации перехода права к Покупателю и проведения расчетов по Основному договору. Сделки различаются по Виду Сделки. Сделки данного вида – Свободная.
- 1.22. **Передача Объекта недвижимости** – действия Принципала и Покупателя, согласно ст. 556 ГК РФ направленные на передачу Объекта недвижимости согласно Основного договора, под контролем Агента.
- 1.23. **Вид Сделки** – Свободная, Альтернативная.
- 1.24. **Альтернативная** - Сделка осуществляется одновременно с другой сделкой, под контролем Агента, по приобретению Принципалом другого, альтернативного, объекта недвижимости (далее – «Альтернативный объект»).
- 1.25. **Цена выставления** – цена Объекта недвижимости на этапе Экспозиции в определенной Принципалом валюте. Цена выставления является изменяемой величиной.
- 1.26. **Стоимость Объекта недвижимости** - цена Объекта недвижимости в Основном договоре.
- 1.27. **Данные** — информация характеризующая Объект недвижимости любых типов и форм представления (включая, но не ограничиваясь этим, Цена выставления, тексты, иллюстрации, фото, графика, аудио-/видеоизображения и др.).
- 1.28. **Объявление** — логическая единица представления Данных на Сайте, а так же экспортируемая на Рекламные площадки и размещенная в печатных СМИ в целях исполнения Договора.
- 1.29. **Рекламная площадка** - информационные ресурсы в сети Интернет и печатные СМИ, где Агент размещает Объявление.
- 1.30. **Наружная реклама** – Объявление, размещенное на рекламных конструкциях, перетяжках, а так же баннерах, наклейках, размещенных на внешних стенах Объекта недвижимости.
- 1.31. **Рекламная кампания** – ряд действий Агента, связанных с размещением Объявлений на Рекламных площадках и Наружная реклама.
- 1.32. **Росреестр** - орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии – ФСГРК/К).
- 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 Агентом форме документ ШСО-2_СМОТРОВОЙ ОРДЕР_показ нашего Объекта, ШСО-3_СМОТРОВОЙ ОРДЕР ЗАГОРОДКА.
- 1.37. **Зарегистрированное лицо** – физическое лицо, обладающее правом пользования Объектом недвижимости.
- 1.38. **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).
- 1.39. **ПРОГРАММЫ** – набор услуг, которые оказывает Агент, перечень которых размещен на странице Сайта Агента <http://www.freedom-realty.ru/prices/>.
- 1.40. **Вознаграждение Агента** – денежное вознаграждение Агента в Рублях РФ, которое рассчитывается, согласно, расценок программы Продажа, указанной на странице Сайта <http://www.freedom-realty.ru/prices/>.

realty.ru/prices/prodazha/. Вознаграждение Агента НДС не облагается в соответствии с применением упрощенной системы налогообложения.

1.41. 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 ООО «Фридом Риэлти» с собственниками объектов недвижимости, связанный с отчуждением этого недвижимого имущества, в том числе Экспозиция, Сбор документов, Сделка по авансу, Подготовка к Сделке, проведение Сделки, Передача Объекта недвижимости, 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 Агентского договора, заключаемого между Агентом и Принципалом. В соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор является договором присоединения и оформляется подписанием Принципалом и принятием Агентом Заявления. Датой вступления Договора в силу является дата принятия Агентом Заявления и подтверждается отметкой Агента, 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. Договор действует в течение 4 (четырёх) календарных месяца, 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 Договором Агент обязуется за вознаграждение совершать по поручению Принципала следующие юридические и иные действия (терминология понятий определена в разделе 1 Правил) от своего имени, но за счет Принципала:
 - 3.1.1. Экспозиция;
 - 3.1.2. Сделка по авансу;
 - 3.1.3. Сбор документов;
 - 3.1.4. Подготовка к Сделке;
 - 3.1.5. Проведение Сделки;
 - 3.1.6. Передача Объекта недвижимости.
- 3.2. Принципал обязуется выплатить Агенту Вознаграждение Агента в порядке и на условиях, установленных в настоящих Правилах.

4. Права, обязанности и гарантии Сторон

- 4.1. Агент обязуется:
 - 4.1.1. Добросовестно представлять интересы Принципала при выполнении обязательств по Договору;
 - 4.1.2. Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по Договору;
 - 4.1.3. Информировать Принципала о ходе выполнения обязательств по Договору;
 - 4.1.4. Представить Принципалу информацию о дополнительных расходах, которые понесет Принципал;
 - 4.1.5. При уменьшении Цены выставления на величину более 2% согласовать это изменение с Принципалом устно или письменно;
 - 4.1.6. Согласовать с Принципалом (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.
- 4.2. Агент имеет право:
 - 4.2.1. Уменьшать Цену выставления, от указанной в Заявлении, без согласования с Принципалом в пределах 2%;
 - 4.2.2. Увеличить Цену выставления, от указанной в Заявлении, без согласования с Принципалом в пределах 3%;
 - 4.2.3. Совершая Сделку по авансу, заключать Договор с покупателем и получать денежные средства по Договору с покупателем в сумме не более суммы Вознаграждения:
 - Полученная Агентом предоплата по Договору с покупателем засчитывается в счет Вознаграждения;
 - Залоговый платеж подлежит возврату Покупателю;
 - 4.2.4. В связи с требованием законодательства РФ, самостоятельно заполнить Анкету клиента, на основании полученных от Принципала документов, содержащих персональные данные Принципала;
 - 4.2.5. Запросить любой из указанных в п. 1.18 Правил документов при необходимости и применимости;
 - 4.2.6. Составлять Объявление, выбирать Данные и проводить Рекламную кампанию;
 - 4.2.7. Определять перечень Рекламных площадок.
- 4.3. Принципал обязан:
 - 4.3.1. Вести переговоры относительно продажи Объекта недвижимости с потенциальными покупателями, представленными Агентом Принципалу, заключать Основной договор и осуществлять иные действия, связанные со Сделкой, только при участии Агента;
 - 4.3.2. Подписывать Смотровой ордер во всех случаях показа Объекта недвижимости потенциальным покупателям;
 - 4.3.3. Информировать Агента о случаях обращения потенциальных покупателей, представленных Агентом Принципалу, с предложением заключить Основной договор без участия Агента;

- 4.3.4. Выполнять условия Эксклюзивного Договора в случае указания этого требования в Заявлении;
 - 4.3.5. В день подписания Заявления подтвердить свое право Собственности и предоставить Агенту копии правоустанавливающих документов на Объект недвижимости, и в течение трех рабочих дней со дня вступления Договора в силу, предоставить иные документы, необходимые для качественного и своевременного исполнения Договора;
 - 4.3.6. К указанному Агентом сроку, но не позднее, чем за два рабочих дня до дня Сделки, дополнительно предоставить Агенту документы, необходимые для Проведения Сделки;
 - 4.3.7. Незамедлительно сообщать Агенту о ставших известными Принциалу обстоятельствах, затрудняющих или делающих невозможным исполнение Агентом своих обязанностей;
 - 4.3.8. После вступления Договора в силу не производить Перепланировку, демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без согласования с Агентом;
 - 4.3.9. До подписания Основного договора оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры;
 - 4.3.10. Явиться лично и обеспечить явку всех лиц, имеющих право пользования Объектом недвижимости, с необходимыми для совершения Сделки документами в согласованный с Агентом день, время и место для Проведения Сделки.
 - 4.3.11. Полностью выплатить причитающееся Агенту Вознаграждение Агента и принять Отчет Агента;
 - 4.3.12. При наличии Зарегистрированных лиц в Объекте недвижимости обеспечить Юридическое освобождение в порядке и в сроки, установленные в Основном договоре, ориентировочный срок Юридического освобождения указан в Заявлении;
 - 4.3.13. Осуществить Передачу Объекта недвижимости в порядке и в сроки, ориентировочный срок Передачи Объекта указан недвижимости в Заявлении;
 - 4.3.14. Оплатить все задолженности по платежам, указанным в пункте 4.3.9. Правил, возникшие до Передачи Объекта недвижимости Покупателю;
 - 4.3.15. Предоставлять Агенту полную и достоверную информацию, своевременно уведомлять Агента обо всех изменениях обстоятельств, имеющих значение для выполнения Агентом обязательств по Договору;
 - 4.3.16. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия Принципала, лично либо через своего представителя, полномочия которого будут оформлены надлежащим образом.
- 4.4. Принципал гарантирует истинность следующих сведений:
- 4.4.1. Если иное не указано в Заявлении, на момент вступления Договора в силу у Принципала не имеется обязательств, аналогичных Договору, в отношении Объекта недвижимости, перед другими юридическими или физическими лицами;
 - 4.4.2. Если иное не указано в Заявлении, Объект недвижимости не обременен правами третьих лиц (в частности, нет лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; находящихся в армии или в местах лишения свободы; выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты), арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, в споре не состоит, Ограничение (обременение) - отсутствуют;
 - 4.4.3. Если иное не указано в Заявлении, в Объекте недвижимости Перепланировка отсутствует.
 - 4.4.4. Если иное не указано в Заявлении, дом, в котором находится Объект недвижимости, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт не состоит, и отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства;
 - 4.4.5. Собственность, на основании которой было приобретено право собственности на Объект, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам.

5. Вознаграждение Агента и порядок приемки работ

- 5.1. Вознаграждения Агента указывается в Заявлении.
80% от Вознаграждения Агента - за услуги, предусмотренные п.п. 3.1.1 - 3.1.2. Правил
20% от Вознаграждения Агента - за услуги, предусмотренные п.п. 3.1.3 - 3.1.6. Правил;
- 5.2. Если иное не указано в Заявлении, Принципал выплачивает Вознаграждение Агента в день подписания Основного договора, путем внесения наличных денежных средств в кассу Агента или путем безналичного денежного перевода на расчетный счет Агента, указанный в разделе 9 Правил;
- 5.3. Дополнительные расходы Агента, связанные с выполнением обязательств по Договору, не входят в сумму вознаграждения Агента и оплачиваются Принципалом дополнительно.
- 5.4. Не позднее 2-х дней с момента Передачи Объекта недвижимости Агент предоставляет Принципалу Отчет Агента. К Отчету Агента должны быть приложены необходимые доказательства дополнительных расходов, произведенных Агентом за счет Принципала, при наличии таких расходов.
- 5.5. Если Принципал в срок 7 дней после предоставления Отчета Агента не сообщает Агенту о своих возражениях, Отчет Агента считается принятым.

6. Особые условия

- 6.1. Принципал подтверждает, что он ознакомлен с дополнительными расходами, которые он будет вынужден нести в пользу третьих лиц при оформлении Сделки.
- 6.2. Агент вправе при заключении Договора с покупателем получать вознаграждение от Покупателя или Представителя Покупателя за услуги связанные с приобретением Объекта недвижимости.
- 6.3. Агент обязуется использовать информацию, переданную Принципалом, исключительно в целях выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Расторжение договора

- 7.1. Агент вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае невыполнения Принципалом каких-либо обязательств, установленных настоящим Договором, направив уведомление Принципалу. Договор считается расторгнутым по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента отправки уведомления.
- 7.2. Принципал вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив о своем намерении Агента за 5 (пять) календарных дней до даты расторжения оплатив понесенные Агентом расходы.
- 7.3. Если в Заявлении в прямую на это указано, то в случае расторжения Договора по инициативе Принципала, последний обязан компенсировать Агенту расходы на Рекламную кампанию из расчета 2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей в неделю с момента вступления Договора в силу до момента расторжения Договора, в противном случае Принципал НЕ ОБЯЗАН компенсировать расходы Агента.

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. Принципал 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.
- 8.8. Профессиональная ответственность Агента застрахована. Информация о страховом полисе находится на Сайте.
- 8.9. Агентом пройдена добровольная сертификация услуг на рынке недвижимости Российской Федерации, информация о сертификате находится на Сайте.

9. Контакты и реквизиты Агента

- 9.1. ООО «Фридом Риэлти»
р/с 40702810297870000280
в МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК
БИК 044583272
к/с 3010181000000000272
Фактический адрес: 119121, Россия, г. Москва, 2-й Вражский пер., д. 7
тел. +7 (495) 580-30-32
эл. почта: info@an-freedom.ru.
- 9.2. Информация об актуальных банковских реквизитах Исполнителя, размещена на Сайте.