

Утверждено генеральным директором
ООО «Центр Недвижимости «Альфа-Удмуртия»
Конычевым А.А.
«07» июня 2019 г.

ПОЛОЖЕНИЕ О ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

1. Вводная часть

Ввод в действие настоящего Положения «О гарантийных обязательствах» (далее по тексту – «Положение») прямо не обусловлен требованиями гражданского законодательства РФ, в т.ч. законодательства о защите прав потребителей. Обязательства Компании как Агента, принимаемые на себя в соответствии с настоящим Положением, являются проявлением добной воли Агента в отношении своих Клиентов

– Принципалов и осуществляются на нижеуказанных условиях.

2. Определения

При толковании определений и положений настоящего Положения во внимание принимается буквальное значение содержащихся в них слов и выражений в смысловой взаимосвязи со всеми условиями настоящего Положения, при этом расширительное толкование данных терминов, чем указано в настоящем Положении - не допускается. Определения терминов приняты исключительно в рамках настоящего Положения, подлежат применению только в настоящем Положении, Гарантийном сертификате и могут отличаться от определений аналогичных терминов, содержащихся в иных документах или нормативных актах.

В настоящем Положении используются следующие термины с их соответствующими определениями:

Агент – юридическое лицо, действующее от имени и за счет Принципала;

Агентский договор – договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала по нахождению Принципалу объекта недвижимости для его приобретения и/или реализации, указанного Принципалом объекта недвижимости, на условиях, указанных в действующих «Правилах агентирования», утвержденных руководителем Агента;

Принципал – физическое лицо, заключившее с Агентом Агентский договор, в т.ч. в зависимости от выбранной услуги: **Продавец объекта вторичной недвижимости, Покупатель вторичной недвижимости, Приобретатель новостройки** (права требования объекта долевого строительства)

Гарантийный сертификат – документ, выполненный на специальном бланке, подтверждающий принятие Принципалом условий настоящего Положения, предоставляемый Принципалу – приобретателю Объекта недвижимости (формы указаны в Приложение №1);

Объект – объект недвижимости: жилое помещение и/или жилой дом, и/или земельный участок, найденный Агентом и право собственности на который, зарегистрировано на Принципала;

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства - Покупателю новостройки после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Доля – доля Принципала в праве общей собственности на Объект;

Договор купли-продажи – договор, послуживший основанием регистрации права собственности Принципала на Объект или Долю;

Договор участия в долевом строительстве/ договор переуступки прав по договору участия в долевом строительстве - договор, послуживший основанием возникновения прав Принципала на объект долевого строительства, строительство которого осуществляется Застройщиком;

Застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство;

Сделка – действия сторон Договора купли-продажи, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект или Долю, в т.ч. заключение Договора купли-продажи Объекта или Доли, его государственная регистрация и фактическая передача Объекта или Доли Принципалу, а также исполнение в полном объеме денежных обязательств и иных обязательств перед собственником Объекта или Доли по Договору купли-продажи;

Ущерб – имущественные потери Принципала, вызванные утратой права собственности Принципала на Объект или Долю, в результате признания Сделки недействительной на основании вступившего в законную силу решения суда.

Несостоительность/банкротство - признанная арбитражным судом неспособность Застройщика в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по строительству многоквартирного дома.

Реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений - перечень требований участников долевого строительства о передаче объектов долевого строительства в рамках банкротства Застройщика.

3. Общие положения

3.1. С настоящим Положением можно ознакомиться у Агента или получить на стойке ресепшина, а также можно в любое время ознакомиться на интернет-сайте Агента www.alfa-perm.ru

3.2. Правом на возмещение Ущерба/ получения бесплатной юридической помощи обладает только Принципал. В случае приобретения Принципалом Объекта в общую долевую или общую совместную собственность исполнение материальных обязательств, принятых Агентом в соответствии с настоящим Положением, производится в отношении Принципала пропорционально принадлежащей ему Доли Объекта.

3.3. Получение Принципалом Гарантийного сертификата и принятие им требований настоящего Положения является правом Принципала. Предъявив Агенту Гарантийный сертификат, Принципал подтверждает, что он ознакомлен с настоящим Положением, он принимает его условия в полном объеме. Без принятия Принципалом условий настоящего Положения и наличия оригинала Гарантийного сертификата Принципал теряет право на возмещение Ущерба в полном объеме.

3.4. Изменение норм настоящего Положения по требованию Принципала не предусмотрено и не допускается.

3.5. Принципал, не согласный с нормами настоящего Положения, вправе отказаться от получения Гарантийного сертификата или предъявления его Агенту. В этом случае действие настоящего Положения на Принципала не распространяется.

3.6. Принципал, получивший от Агента возмещение Ущерба,/ безвозмездную юридическую помощь, в соответствии с условиями настоящего Положения, не предъявляет Агенту какие-либо требования, связанные с выполнением его поручения Агентом, в т.ч. по приобретению Объекта или Доли.

3.7. Гарантийные обязательства Агента по объектам вторичного рынка вступают в силу с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю вторичной недвижимости и действуют **бессрочно**.

3.8. Гарантийные обязательства Агента по объектам долевого строительства вступают в силу с момента регистрации договора участия в долевом строительством/уступки и действуют до момента

подписания с Застройщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства в собственность.

3.9. Права на гарантийные обязательства Агента не передаются правопреемникам Принципала, в т.ч. не наследуются и не переуступаются.

3.10. При принятии решения о гарантийных обязательствах Агента, применяется редакция Положения, действовавшая на момент возникновения права собственности Принципала на Объект или Долю /права на получение объекта долевого строительства

3.11. Все взаимоотношения между Агентом и Принципалом, осуществляются и оформляются в соответствии с требованиями законодательства РФ, в т.ч. на основании письменных документов, подписанных уполномоченными лицами.

4. Регулирование отношений сторон при возмещении Ущерба Принципалу- Покупателю объекта вторичной недвижимости

4.1. Права и обязанности Сторон

4.1.1. Агент обязуется:

4.1.1.1. осуществить возмещение Ущерба Принципалу, связанного с потерей права собственности Принципала на Объект или Долю, в размере стоимости Объекта или Доли принадлежащей Принципалу, указанной в договоре купли-продажи, но не более 1 (Одного) миллиона рублей с учетом ограничений, установленных настоящим Положением, при этом данный перечень рисков является исчерпывающим:

- оспаривание наследниками права собственности Принципала на Объект и/или на Долю;
- оспаривание физическими лицами законности приватизации Объекта;
- оспаривание Сделки физическими лицами из-за наличия на момент ее совершения запрета на отчуждение Объекта, не указанного в выписке из ЕГРН на Объект;
- оспаривание Сделки бывшим супругом/супругой продавца Объекта;
- оспаривание Сделки лицом, которое обладает преимущественным правом покупки Объекта и/или Доли Объекта.

4.1.1.2. В случае наличия у Принципала и/или Сособственников заключенного договора титульного страхования Объекта или Доли, страхования риска утраты недвижимого имущества в результате прекращения права собственности на него полностью или частично, Агент возмещает Ущерб в части, не покрытой страховым возмещением, установленным по договору страхования, но не более суммы, установленной п.4.1.1. настоящего Положения.

4.1.1.3. В случае возмещения третьими лицами полного или частичного Ущерба Принципалу и/или Сособственниками, Агент возмещает Ущерб в части, не покрытой данной компенсацией третьими лицами от стоимости Объекта или Доли, но не более суммы, установленной п.4.1.1. настоящего Положения.

4.1.1.4. Разница от стоимости Объекта или Доли, или удорожание объекта за счет стоимости неотделимых улучшений и/или повышением рыночной стоимости Объекта не возмещается Агентом, в т.ч. не является основанием для предоставления Принципалу дополнительных компенсаций, сверх указанного в настоящем Положении размера ответственности Агента.

4.1.2. Принципал обязуется:

4.1.2.1. выполнять все условия настоящего Положения;

4.1.2.2. письменно сообщать Агенту о любом требовании, связанном с оспариванием права собственности на Объект или Долю и/или изменениях, относящихся к действительности прав собственности Принципала на Объект или Долю, в срок не более трех рабочих дней со дня получения соответствующего требования или наступления изменения;

4.1.2.3. в срок не более трех рабочих дней со дня получения информации об иске, связанном с оспариванием права собственности на Объект или Долю, подать Агенту письменное заявление, с указанием известных Принципалу на момент подачи заявления обстоятельств, с приложением иска и всех имеющихся документов;

4.1.2.4. в судебном разбирательстве, связанном с оспариванием права собственности на Объект или Долю, наделить представителя/-ей Агента всеми предусмотренными законодательством РФ полномочиями посредством выдачи нотариальной доверенности на право представления интересов в суде, госорганах, организациях и т.д., по всем вопросам, связанным с защитой права собственности на Объект или Долю.

4.2 Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств

4.2.1 Гарантийные обязательства Агента **не распространяются** на:

- все случаи, не предусмотренные пунктом 4.1. настоящего Положения;
- Принципалов, которые являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;
- Принципалов, не выполнивших на момент оспаривания сделки, обязанность по оплате агентского вознаграждения полностью или частично;
- Принципалов, на которых не осуществлена государственная регистрация собственности на Объект или Долю;
- Объекты или Доли коммерческого назначения (нежилые помещения и помещения, используемые в предпринимательской деятельности);
- Объекты долевого строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Объекты или Доли, построенные силами жилищно-строительных кооперативов (глава 11, раздел 5 Жилищного кодекса РФ);
- Объекты, по которым произошла утрата права собственности Принципала в результате совершения преступления;
- Объекты и/или Долю, по которым Принципал или третьи лица (банк, госорган и т.д.) не выполнили обязательства по Сделки, в т.ч. по оплате за Объект или Долю;
- Принципалов, не выполнивших условия настоящего Положения.

4.2.2. Гарантийный сертификат Принципалу не выдается, а выданный не имеет силы в случае, если Принципал приобрел Объект или Долю, несмотря на неудовлетворительные результаты экспертизы условий сделки Агентом, о которых Принципал был уведомлен Агентом до сделки, в т.ч если Покупатель вторичной недвижимости использует расчеты с Продавцом за объект недвижимости до регистрации перехода права собственности.

4.2.3. В случае предъявления к Принципалу и/или Сособственникам претензий или исков наследниками кого-либо из предыдущих собственников Объекта или Доли, которым восстановлен срок для принятия наследства в соответствии со ст. 1155 Гражданского кодекса РФ, гарантийное обязательство Агента действует только в части оказания Принципалу безвозмездной юридической помощи.

4.2.4. Не подлежит возмещению ущерб, возникший в случае заключения Принципалом и/или Сособственниками мирового соглашения без письменного согласования его условий с Агентом, с лицами, заявившими какие-либо требования в отношении Объекта или Доли, в результате чего может быть утрачено право собственности (в целом либо в части) на Объект или Долю.

4.2.5. Не подлежит возмещению ущерб, если Принципал привлек к участию в судебном разбирательстве по оспариванию права собственности на Объект или Долю, на своей стороне адвоката или представителя без согласования его кандидатуры с Агентом.

4.3. Порядок и сроки выплаты возмещения

4.3.1. Возмещение Ущерба Принципалу осуществляется Агентом, при наличии следующих условий:

4.3.1.1. встречного добровольного принятия Принципалиом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий;

4.3.1.2. только после уступки Принципалиом в пользу Агента всех прав и обязанностей по Сделке и/или Договору купли-продажи и передачи Агенту оригиналов документов по Сделке, в т.ч. Договора купли-продажи, платежных документов и иных документов, подтверждающих выполнение Принципалиом всех условий Сделки;

4.3.2 Возмещение Ущерба Принципалиу происходит не ранее выполнения Принципалиом всех условий настоящего Положения, в том числе:

4.3.2.1. при наличии вступившего в законную силу решения суда, повлекшего утрату права собственности на Объект или Долю, в срок не более 30 (Тридцати) дней с момента получения Агентом требования от Принципала, принять решение о способе возмещения причиненного Ущерба;

4.3.2.2. в случае принятия Агентом решения о возмещения Ущерба Принципалиу, при выполнении последним всех условий настоящего Положения, Агент осуществляет выплату в течение 18 (Восемнадцати) месяцев с момента принятия такого решения;

4.3.3.3. в случае принятия Агентом решения о возмещения Ущерба, достигнутая договоренность о порядке возмещения Ущерба оформляется «Соглашением об урегулировании требований» или иным документом, определенным Агентом.

4.3.3. Агент имеет право отсрочить возмещение Ущерба Принципалиу, если в отношении лиц, участвующих в Сделке, правоохранительными органами возбуждено уголовное дело в связи с утратой права собственности на Объект – до принятия решения госорганами по делу и вступления в законную силу приговора суда.

4.4.4. Агент имеет право отсрочить или отказать в возмещении Ущерба в случае уклонения Принципалиом и/или Сособственниками от выполнения условий настоящего Положения или выявления, злоупотреблений или обмана со стороны Принципала.

5. Регулирование отношений сторон при оказании бесплатной юридической помощи Принципали - приобретателю новостройки

5.1. Обязанности Агента

Агент обязуется:

1. При несостоятельности (банкротстве) застройщика оказать правовое сопровождение процедуры включения Принципала в реестр требований кредиторов.

2. При оспаривании третьими лицами права требования Принципала в отношении объекта долевого строительства защищать права клиента в ходе возможного судебного дела (далее по тексту - оказать безвозмездное юридическую помощь).

5.2. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств

5.2.1. Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи Принципалиу осуществляются Агентом при наличии условии встречного добровольного принятия Принципалиом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий.

5.2.2. Услуги по безвозмездному юридическому сопровождению Клиента осуществляются Компанией в следующем порядке:

5.2.2.1. в течении трех дней с момента поступления от Агента и/или Сособственников заявления о нарушении права на Объект долевого строительства либо сведений о банкротстве застройщика

приступить к расследованию обстоятельств, вызвавших нарушение права Клиента и/или Сособственников;

5.2.2.2. принять участие в судебном разбирательстве на стороне Принципала и/или Сособственников при условии предоставления представителю Агента соответствующих полномочий;

5.2.3. Гарантийные обязательства Агента в виде бесплатной юридической помощи осуществляются Агентом безвозмездно, за исключением оплаты судебных расходов, которые оплачиваются за счет средств Принципала и/или Сособственников.

Под судебными расходами понимаются расходы, связанные с рассмотрением судебного дела (государственная пошлина, суммы подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд, и иные расходы, указанные в гл.7 Гражданского процессуального кодекса).

5.3 Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств

5.3.1 Гарантийные обязательства Агента не распространяются на:

5.3.1.1. Принципалов, которые являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;

5.3.1.2. Принципалов, не выполнивших на момент оспаривания сделки, обязанность по оплате агентского вознаграждения полностью или частично;

5.3.1.3. Принципалов, которые не осуществили государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве/договора переуступки прав по договору участия в долевом строительстве;

5.3.1.4. Объекты или Доли коммерческого назначения (нежилые помещения и помещения, используемые в предпринимательской деятельности);

5.3.1.5. Принципалов, не выполнивших условия настоящего Положения.

5.3.2. Гарантийный сертификат Принципалу не выдается, а выданный не имеет силы в случае, если Принципал приобрел Объект долевого строительства, несмотря на неудовлетворительные результаты экспертизы условий сделки Агентом, о которых Принципал был уведомлен Агентом до сделки.

6. Регулирование отношений сторон при оказании бесплатной юридической помощи продавцу объекта недвижимости

6.1. Обязанности Агента

Агент обязуется оказать бесплатное юридическое сопровождение/бесплатную юридическую помощь клиенту в следующих случаях:

6.1.1. Если покупатель/-ли не выплатил/-и Принципалу- продавцу недвижимости денежные средства по договору отчуждения (договор купли-продажи, мены, переуступки доли в строящемся объекте и т.д.), то Агент обязуется осуществить безвозмездное юридическое сопровождение в виде правовых и судебных процедур, направленных на взыскание неоплаченных денежных средств или расторжения договора и возвращения объекта недвижимости клиенту.

Способ защиты интересов клиента зависит от следующих обстоятельств:

В случае если неоплаченная сумма по договору отчуждения не превышает 50 % стоимости объекта недвижимости, то Агент осуществляет взыскание неоплаченных денежных средств без требования о расторжении

Выбор способа защиты нарушенных прав осуществляется клиентом после дачи рекомендаций Агента.

6.1.2. Если третьи лица оспаривают права собственности покупателя объекта, который ранее принадлежал Принципалу-продавцу, осуществить безвозмездное юридическое сопровождение в виде правовых и судебных процедур, связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве.

6.2. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств

6.2.1 Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи Принципалу осуществляются Агентом при условии встречного добровольного принятия Принципала условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий.

6.2.2 Услуги по безвозмездному юридическому сопровождению Клиента осуществляются Компанией в следующем порядке:

6.2.2.1. в течении трех дней с момента поступления от Агента и/или Сособственников заявления о нарушении права на Объект либо сведений о банкротстве застройщика приступить к расследованию обстоятельств, вызвавших нарушение права Клиента и/или Сособственников;

6.2.2.2. принять участие в судебном разбирательстве на стороне Агента и/или Сособственников при условии предоставления представителю Агента соответствующих полномочий;

6.2.2.3. Гарантийные обязательства Агента в виде юридического сопровождения осуществляются Агентом безвозмездно, за исключением оплаты судебных расходов, которые оплачиваются за счет средств Принципала и/или Сособственников.

Под судебными расходами понимаются расходы, связанные с рассмотрением судебного дела (государственная пошлина, суммы подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд, и иные расходы, указанные в гл.7 Гражданского процессуального кодекса).

6.3 Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств

6.3.1 Гарантийные обязательства Агента не распространяются на:

6.3.1.1. Принципалов, которые являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;

6.3.1.2. Принципалов, не выполнивших на момент оспаривания сделки, обязанность по оплате агентского вознаграждения полностью или частично;

6.3.1.3. Принципалов, которые не осуществили государственную регистрацию перехода права собственности на объект от Продавца к Покупателю;

6.3.1.4. Объекты или Доли коммерческого назначения (нежилые помещения и помещения, используемые в предпринимательской деятельности);

6.3.1.5. Принципалов, не выполнивших условия настоящего Положения.

6.3.2. Гарантийный сертификат Принципала не выдается, а выданный не имеет силы в случае, если Принцинал приобрел Объект или Долю, несмотря на неудовлетворительные результаты экспертизы условий сделки Агентом, о которых Принцинал был уведомлен Агентом до сделки.

Приложение №1. Формы гарантийных сертификатов

Форма гарантийного сертификата покупателю вторичной недвижимости

Форма гарантийного сертификата приобретателю новостройки

Форма гарантийного сертификата покупателю вторичной недвижимости

**ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ
ПОКУПАТЕЛЮ ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

г. _____

«___» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Недвижимости «Альфа-Удмуртия», именуемое в дальнейшем «Компания», в лице Генерального директора Конычева Андрея Андреевича, действующего на основании Устава, предоставляет клиенту ФИО, приобретшей следующее недвижимое имущество:

- квартиру по адресу:
_____ (далее по тексту – «Объект»), следующие гарантии:

Компания гарантирует, что при предъявлении Клиентом оригинала настоящего Гарантийного сертификата, Компания обязуется выполнить взятые на себя обязательства, определенные Положением «О Гарантийных обязательствах».

*Настоящий гарантый сертификат вступает в силу с момента регистрации права собственности Клиента на Объект и действителен **бессрочно**. Гарантый сертификат составлен в одном подлинном экземпляре.*

Получив настоящий Гарантый сертификат, Клиент подтверждает, что он ознакомлен с Положением «О Гарантийных обязательствах» Компании, оно им получено, и он принимает его условия в полном объеме, при этом без принятия данных условий и наличия оригинала настоящего Гарантого сертификата, Клиент теряет право требовать от Компании, взятые на себя обязательства, определенные в Положении «О Гарантийных обязательствах» в полном объеме.

Ваша подпись означает, что Вы ознакомились с положением

«О гарантых обязательствах» и принимаете его условия

_____ / _____

Без подписи Клиента и указания его Ф.И.О. гарантый сертификат не действителен

Генеральный директор ООО «ЦН «Альфа-Удмуртия»

А. А. Конычев

**ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ
ПРИОБРЕТАТЕЛЮ НОВОСТРОЙКИ**

Г. _____

«____» ____ 20__ г.

Настоящий сертификат подтверждает оказание услуг Клиенту и действует при его предъявлении. Предъявителю настоящего сертификата гарантирована бесплатная юридическая помощь при наступлении следующих гарантийных случаев:

1. При несостоятельности (банкротстве) застройщика компания обязуется оказать правовое сопровождение процедуры включения клиента в реестр требований кредиторов.
2. При оспаривании третьими лицами права покупателя компания обязуется защищать права клиента в ходе возможного судебного дела.

Настоящий сертификат действует с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве либо договора об уступке прав и обязанностей участника долевого строительства и **до момента сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию**.

Настоящий сертификат составлен в единственном подлинном экземпляре;

Ваша подпись означает, что Вы ознакомились с положением «О гарантийных обязательствах» и принимаете его условия

_____ / _____

Генеральный директор ООО «ЦН «Альфа-Удмуртия»

А. А. Конычев