



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Городской Центр Недвижимости
«АЛЬФА»

Утверждено
Генеральным директором
ООО «ГЦН «АЛЬФА»
А.А.Конычевым
«13» ноября 2017 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 доброй 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 – Общество с ограниченной ответственностью “Городской Центр Недвижимости “АЛЬФА” (ИНН 5902046002 КПП 590201001);

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

Принципал – физическое лицо, заключившее с Агентом Агентский договор, по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала по нахождению Принципалу объекта недвижимости для его приобретения и выполнивший все условия данного Агентского договора, включая оплату услуг Агента;

Гарантийный сертификат – документ, выполненный на специальном бланке, подтверждающий принятие Принципалом условий настоящего Положения (форма Гарантийного сертификата, указана в Приложении №1);

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

Доля – доля Принципала в праве общей собственности на Объект;

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

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.

3. Общие положения

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

3.2. Правом на возмещение Ущерба 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, в определенном настоящем Положении размере, не предъявляет Агенту какие-либо требования, связанных с выполнением его поручения Агентом, в т.ч. по приобретению Объекта или Доли.

3.7. Гарантийные обязательства Агента вступают в силу с момента регистрации права собственности Принципала на Объект и *действуют в течение 3 (трех) лет*.

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

3.9. При принятии решения о гарантийных обязательствах Агента, применяется редакция Положения, действовавшая на момент возникновения права собственности Принципала на Объект или Долю.

3.10. 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. Обязательства сторон

4.1. Агент обязуется:

4.1.1. 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 1 000 000 (Одного миллиона) рублей, только по следующим рискам (предполагаемым событиям) 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.

4.1.2. 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 1 000 000 (Одного миллиона) рублей.

4.1.1. 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 1 000 000 (Одного миллиона) рублей.

4.1.2. 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.

4.2. Принципал обязуется:

4.2.1. выполнять все условия настоящего Положения;

4.2.2. 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;

4.2.3. 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;

4.2.4. 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.

5. Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств (примеры и разъяснения)

5.1. Гарантийные обязательства Агента не распространяются на:

5.1.1. все случаи, не предусмотренные пунктом 4.1. настоящего Положения;

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

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

5.1.4. Принципалов, на которых не осуществлена государственная регистрация собственности на Объект или Долю;

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

5.1.6. 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»;

5.1.7. Объекты или Доли, построенные силами жилищно-строительных кооперативов (глава 11, раздел 5 Жилищного кодекса РФ);

5.1.8. Объекты, по которым произошла утрата права собственности Принципала в результате совершения преступления;

5.1.9. Объекты и/или Долю, по которым Принципал или третьи лица (банк, госорган и т.д.) не выполнили обязательства по Сделке, в т.ч. по оплате за Объект или Долю;

5.1.10. Принципалов, не исполнивших условия настоящего Положения.

5.2. 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, о которых был уведомлен Агентом до сделки и по которой отсутствует согласование условий сделки Агентом.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

6. Порядок и сроки выплаты возмещения

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

6.1.1. встречного добровольного принятия Принципалом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий;

6.1.2. только после уступки Принципалом 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 Принципалом всех условий Сделки;

6.2. Возмещение Ущерба Принципалу происходит не ранее выполнения Принципалом всех условий настоящего Положения, в том числе:

6.2.1. 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;

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

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

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

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

Образец гарантийного сертификата



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Городской Центр Недвижимости
«АЛЬФА»

614068, г. Пермь, ул. Попова 23, 2 этаж, оф. 201
телефон +7(342)258-28-28
www.alfa-perm.ru
ИНН 5902046002 КПП 590201001
р /с 40702810629190002795 в ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»
в ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ
к/с 30101810200000000824, БИК 042202824

ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ

г. Пермь

«___» _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городской Центр Недвижимости «АЛЬФА», именуемое в дальнейшем «Компания», в лице Генерального директора *Коньчева Андрея Андреевича*, действующего на основании Устава, предоставляет Клиенту Компании, приобретаемому следующее недвижимое имущество:

(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 гарантийный сертификат вступает в силу с момента регистрации права собственности Клиента на Объект и действителен в течение 3 (трёх) лет. Гарантийный сертификат составлен в одном подлинном экземпляре.

Получив настоящий Гарантийный 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 Гарантийного сертификата, Клиент теряет право требовать от Компании, взятые на себя обязательства, определенные в Положении «О Гарантийных обязательствах» в полном объеме.

/_____
Без подписи Клиента и указания его Ф.И.О. гарантийный сертификат не действителен

Генеральный директор
ООО «ГЦН «АЛЬФА»

А. А. Коньчев