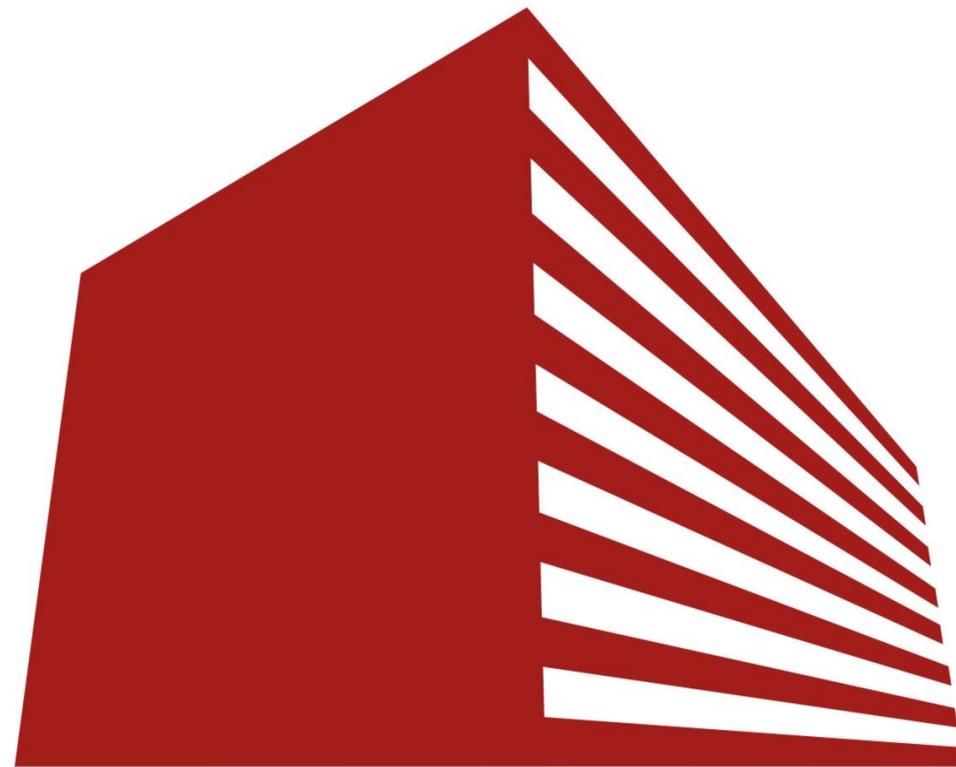


**Взаимодействие с
юридическим отделом**

**Заключение
договора с клиентом**



Этажи

Агентский договор и Правила агентирования

Договорные отношения между клиентом и компанией регулируются Агентским договором и Правилами агентирования.

Наличие надлежаще оформленного Агентского договора-гарантия получения агентского вознаграждения в том числе и в судебном порядке.

Правила Агентирования размещены на сайте компании: https://chelny.etagi.com/agent_rules/

Не допускается подписание Агентских договоров задним числом, Агентских договоров в разных редакциях (когда на руках у риелтора и клиента находятся Агентские договоры в разных вариантах). В случае заключения АД представителем по доверенности необходимо установить факт наличия соответствующего права у представителя. В случае отсутствия в доверенности прямого указания на право заключить агентские договоры представителем, АД может быть заключен либо лично с собственником ОН либо лично с представителем от своего лица.

Тоже самое относится к заключению Дополнительных соглашений к Агентским догово

рам. В случае, если приобретателем ОН/продавцом ОН является клиент другого агентства, с данным Агентством должно быть подписано соглашение о проведении совместной сделки.

Основной пакет документов по сделке:

По каждой сделке риэлтором должен быть собран в оригинале и в дальнейшем для начисления зарплаты сдан в бухгалтерию

следующий пакет документов:

- *Согласие на обработку персональных данных Principala;*
- *Агентский договор;*
- *Соглашение к АД с размером комиссии;*
- *Акт осмотра объекта недвижимости, подписанный самим Principалом;*
- *Паспорт;*
- *Договор купли-продажи.*

Данные документы по мере их подписания загружаются риэлтором в заявку:

КАЛЕНДАРЬ КОММУНИКАЦИЙ С КЛИЕНТОМ

ДАННЫЕ О КЛИЕНТЕ	ПОТРЕБНОСТЬ КЛИЕНТА	ДОКУМЕНТЫ ▾	ПРОЦЕССЫ	ИПОТЕКА	ЮР. МОДУЛЬ	ФИНАНСЫ	ЛОГ	АКТИВНОСТЬ В ЛК	СТРАХОВАНИЕ	МАСТЕР ДОГОВОРОВ
------------------	---------------------	--------------------	----------	---------	------------	---------	-----	-----------------	-------------	------------------



Информационный лист

История

Обязательные документы



Паспорт (копия)	Агентский договор	Договор купли-продажи (договор долевого участия)	Акт осмотра покупателя
Документ загружен	Документ загружен	Документ не загружен	Документ не загружен
	Передайте оригиналы документов на хранение в архив на ресепшен	Загрузите документ	Загрузите документ
Загрузить	Загрузить	Загрузить	Загрузить

СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ

• **Задатком** признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, **в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.**

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток (Покупатель), он остается у другой стороны (Продавца). Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток (Продавец), она обязана уплатить другой стороне **двойную сумму задатка.**



ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА ИЗГОТОВЛЕНИЕ ПД:

Заявка создаётся риэлтором Покупателя или Продавца. Документы, содержатся в Заявке в разделе “Документы”, отдельно на покупку и отдельно на продажу:

ПО ПОКУПАТЕЛЮ	ПО ПРОДАВЦУ
Паспорта всех Покупателей (все заполненные страницы);	Паспорта всех Продавцов (основная страница и прописка);
Свидетельства о рождении детей + данные по их прописке (если в сделке участвуют несовершеннолетние);	Свидетельства о рождении детей + данные по их прописке (если в сделке участвуют несовершеннолетние);
Паспорт (основная страница, прописка) и Свидетельство о рождении несовершеннолетнего в возрасте от 14 лет до 18 лет (если такой участвует в сделке);	Паспорт (основная страница, прописка) и Свидетельство о рождении несовершеннолетнего в возрасте от 14 лет до 18 лет (если такой участвует в сделке);
Нотариальная доверенность (если есть представитель по доверенности);	Нотариальная доверенность (если есть представитель по доверенности);
Паспорт доверенного лица по доверенности (основная страница, прописка);	Паспорт доверенного лица по доверенности (основная страница, прописка);
Бюджетный Сертификат, если расчеты производятся с помощью соц. программ;	Свидетельство о праве собственности (в период с 31.01.1998 г. до 15.07.2016 г.)/ Выписка ЕГРП (в период с 15.07.2016 г. до 01.01.2017 г.)/ Выписка ЕГРН (начиная с 01.01.2017 г. по настоящее время)/Справка из БТИ (если ранее возникшее право – до 31.01.1998 г.);
Агентские договоры с Клиентами с присвоенным номером и датой;	Документ-основание приобретения объекта недвижимости (договор купли-продажи, дарение, приватизация, свидетельство о наследстве, приватизация, решение суда и т. п.);
Указать о необходимости подготовки Уведомлений для Клиентов (о небезопасных расчетах, об отсутствии межевания, об отсутствии акта выноса точек, об отсутствии градостроительного плана (не относится к садовым участкам), о наличии задолженностей по ЖКУ (в т.ч. электроэнергия, водоотведение, отопление, вывоз мусора), по кап. ремонту, по членским взносам, о наличии зарегистрированных, об охранной зоне, о наличии не узаконенной перепланировки, о наличии ограничений/обременений и т.п.).	Копию кадастрового паспорта в случае несоответствия/отсутствия указания площади в документе о праве собственности;
	Агентские договоры с Клиентами с присвоенным номером и датой;

ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА ИЗГОТОВЛЕНИЕ ОД:

ПО ПРОДАВЦУ	ПО ПОКУПАТЕЛЮ
Справка о зарегистрированных (Справка / поквартирная карточка) – сроком не позднее 30 дней. Если остаются зарегистрированные, указать ФИО, дату рождения и срок, когда будут выписаны;	Справка об остатке средств на счете (МК или ОМК);
Свежая ЕГРН сроком не позднее 30 дней;	Если были заемные средства – договор займа;
Приказ органов опеки (в случае, если собственник-несовершеннолетний/недееспособный);	В случае небезопасных расчетов – подгрузить подписанные Покупателем и согласованные с директором Уведомления о небезопасных расчетах;
Нотариальное согласие супруга (супруги) на продажу недвижимого имущества приобретенного в период брака (кроме случаев, если объект недвижимости приобретен по приватизации, наследованию, дарению)/брачный договор/если супруг умер – свидетельство о смерти/если была ипотека – подтверждение того, что ипотека на объект недвижимости гасилась не в браке/14-я страница паспорта «семейное положение», если по нему можно отследить состоял Продавец в браке или нет на момент приобретения объекта недвижимости;	Реквизиты счета, если займ/МК
Если Продавец старше 1949 года рождения рекомендуется взять справку из психоневрологического диспансера по месту жительства;	
Справка об отсутствии/наличии задолженности по ЖКУ (в т.ч. кап. ремонту/либо о том, что кап. ремонт не начисляется /для новых домов (меньше 5 лет) кап. ремонт не начисляется, вывозу мусора), справка от председателя по оплате членских взносов;	
При продаже земельного участка - межевой план, акт выноса точек, градостроительный план (при их отсутствии подгрузить подписанные клиентами соответствующие Уведомления). Если садовый участок – градостроительный план не требуется; Если переуступка права собственности – справка о полном расчете с застройщиком, первичные платежные документы;	
Отказ от преимущественного права покупки (если коммунальная квартира/долевая собственность), Уведомления о намерении продать долю/комнату, с указанием адреса и цены объекта, подкрепленные почтовыми квитанциями об отправлении;	
Если объект недвижимости приобретался по договору приватизации – отказы от приватизации лиц, которые были прописаны на момент приватизации и расширенная поквартирная карточка за период с момента приватизации.	

Все документы по Сделке сканируются и загружаются в Заявку в формате PDF, JPG. Если документы предоставляются не единым файлом, то каждый файл должен быть подписан в соответствии с содержимым (например, название файла – «Свидетельство о праве собственности», «Доверенность на продажу» и т.д.).

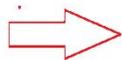
Документ, состоящий из нескольких страниц, необходимо загружать единым файлом. Если нет возможности отсканировать единым файлом, то документы загружаются последовательно от первой страницы к последней. Архивирование **файлов запрещено**.

После создания электронной заявки на изготовление договора, она автоматически отображается в электронной очереди на изготовление договоров в юридическом отделе.

Для отслеживания готовности договора, необходимо зайти в РИЕС – Все сервисы – Очередь заявок на составление договоров. Заявка берется юристом в работу строго в порядке очередности поступления!

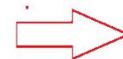
Риэлтор

(создает заявку на ПД/ОД)



Юрист

(принимает заявку, проводит первичный аудит, запрашивает нужный перечень документов, изготавливает договор, загружает договор в заявку)



Риэлтор



ЭТАЖИ

ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ

Гарантийные обязательства Компании - это добровольно принятые на себя обязательства Компании, которые заключается в обязанности Компании либо выплатить клиенту стоимость ОН (ограниченную максимальным размером выплаты) в случае утраты права собственности по четко определенным основаниям, либо оказать бесплатные юридические услуги по защите интересов Клиента в отношении ОН.

Денежная компенсация осуществляется только в отношении Покупателя (физического лица) в отношении ОН вторичного рынка.

ВАЖНО! Гарантийные обязательства Компании не распространяются на юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, на объекты нежилого назначения. В отношении Продавцов и Покупателей новостроек Компания гарантирует только бесплатные юридические услуги по защите интересов в отношении ОН.

Ссылка на Положение о гарантийных обязательствах https://www.etagi.com/warranty_provision/

Право Клиента на гарантии Компании подтверждаются Гарантийным сертификатом, который содержит информацию об объеме гарантии Компании, условиях и сроке ее действия.

Срок действия сертификата: в течение 1 (одного) года с момента регистрации перехода права собственности.

Условия выдачи сертификата:

- Зарегистрированное право собственности (подтверждается зарегистрированным ДКП и выпиской КГРН);
- Продавец и Покупатель - клиенты Компании и с ними подписан Агентский договор;
- Отсутствие задолженности по оплате агентского вознаграждения;
- Сделка согласована с юристом;
- Срок владения Объектом недвижимости продавцом не менее 3 лет.

Этажи