

Гарантии агентств недвижимости или о чем бояться говорить?

Панкова Вероника и Малютин Андрей

Агентство «Философия недвижимости»

www.панкова.москва

8 903 729 00 73

Сочи, 20 апреля 2018 года

Вопрос:

Должно ли Агентство
Недвижимости
давать какие-либо
гарантии клиентам?

Нужны ли Гарантии АН?

Гарантии клиентам – главный фактор развития компании:

- для привлечения новых клиентов,
- Удержания старых
- Привлечение новых сотрудников!

Могут ли АН давать гарантии и какие?

- По Цене;
- По Срокам;
- По «безопасности» сделки;
- Гарантии на будущее;
- По страхованию титула собственности;
- Защиты от «Тараканов» при наличии титула,
- Юридической чистоты сделки
- На качество оказанных услуг?

Гарантии клиенту – это всегда риски АН

Группы гарантий:

1. Договорные между АН и клиентом,
2. Законодательные,
3. Гарантии риэлтора третьим лицам,
(КОНТРАГЕНТЫ за привлечение клиентов,
второй стороне по сделке),
4. Добровольные гарантии.

Кто должен давать гарантии?

Государство посредством кодексов и законов через:

- Нотариат,
- Государственный орган или страховой фонд,
- Страховые компании,
- Создание работающей системы защиты граждан и правовых институтов:
 - институт добросовестного приобретателя,
 - Контроль за соблюдением законодательства о маткапитале и т.д.

Правовой институт добросовестного приобретателя - совокупность обстоятельств:

- имущество приобретено у лица, не имеющего права на его отчуждение;
- приобретатель такого имущества не знал и не мог знать об отсутствии у отчуждателя права на распоряжение имуществом;
- приобретение имущества совершено возмездно.

При этом указанные обстоятельства не отменяют права собственника на истребование своего имущества из чужого незаконного владения, если:

- имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение;
- имущество похищено у собственника либо у лица, которому имущество было передано собственником во владение;
- имущество выбыло из владения указанных выше лиц иным путем помимо их воли.

Согласно статьи 302 ГК РФ: институт добросовестного приобретателя как юридическая категория гражданских отношений возникает (устанавливается) лишь в контексте судебного разбирательства, инициированного исключительно виндикационным иском, то есть способом защиты прав собственника в виде истребования имущества из чужого незаконного владения.

Не берите на себя лишние обязанности и обязательства!

Мы можем гарантировать только:

- честность и добросовестность в оказании услуг,
- Выполнение обязательств по Договору с клиентом, качественно на условиях и в сроки, оговоренные с клиентом,
- Оказание услуг по организации сделки на основе своих профессиональных знаний и знаний рынка и тенденций,
- Не консультировать по тем вопросам, которые не входят в нашу компетенцию (по налогам, ...) и не бояться приглашать консультантов и исполнителей с нужными компетенциями.

Вывод: Клиент должен платить не за результат, а за конкретную услугу - грамотную организацию и проведение сделки на наиболее выгодных и комфортных для клиента условиях.

За что платят риэлторам?

- за знание нюансов, рынка и опыт,
- Персональные и профессиональные навыки и умения,
- За услугу:
 - Минимизации рисков,
 - Сделку без стресса,
 - Экономии времени.

Брокерская услуга включает основные работы (услуги):

- экспертное определение продажной цены недвижимости с учетом запросов Потребителя на момент предложения услуги;
- предоставление информации о наличии на рынке объектов недвижимости, которая могла бы удовлетворить потребность клиента;
- формирование пакета правоустанавливающих и иных документов, необходимых для проведения сделки;
- рекомендации по процедуре взаиморасчетов между участниками сделки;
- подготовка процедуры передачи недвижимости после регистрации прав.

Чек-лист «Основные принципы работы ответственного АН»:

- Не давать лишних обещаний и ложных надежд,
- Вести работу по профилактике завышенных ожиданий,
- Быть максимально открытыми, честными и объективными.

Ответственность АН по закону:

- Соблюдение требований Росфинмониторинга,
- Соблюдение требований УК РФ о незаконной предпринимательской деятельности,
- Требований НК РФ (налоговая отчетность),
- Требований ТК РФ,
- Закона «О защите прав потребителей»
- Локальных нормативных актов (корпоративная культура + выполнение проф. Стандартов).

Добровольные гарантии -

- Соблюдение стандартов или локальных актов (Национальные стандарты профессиональной деятельности «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости», зарегистрированному в реестре Госстандарта России РОСС RU № И046.04 РНОО, Кодекса этики профобъединения, Стандарт качества АН);
 - Гарантийные обязательства АН:
 - Гарантия правовой защиты в случае судебного разбирательства
 - Гарантия на полную стоимость недвижимости (незаконная деятельность);
 - Гарантия на выплату стоимости услуг;
 - Организационная помощь в отстаивании «чести и достоинства» добросовестного участника сделки;
- + **Репутация Агентства!**

Задача ответственного АН

- Сформулировать суть гарантии
- Правильно юридически оформить
- Юридически зафиксировать исполнение

Гарантийное обязательство

- Г. Москва «____»_____ 2010 г.
- ООО, именуемое в дальнейшем «Компания», в лице Г...действующего на основании Устава, подтверждает, что на основании договора № _____ от _____ 2010 г., заказчиком по которому являлся (являлась) господин (госпожа) _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Клиент», Компанией были оказаны Клиенту услуги, направленные на приобретение Клиентом прав собственности на квартиру, расположенную по адресу: _____, именуемую в дальнейшем «Объект». Договор купли-продажи Объекта от _____, заключенный в простой письменной форме, зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве _____ за № _____. Собственником Объекта стал (а) _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____, выданным _____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____ от _____ г. Компания подтверждает, что услуги, оказанные Клиенту, соответствуют Национальному стандарту профессиональной деятельности «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости», зарегистрированному в реестре Госстандарта России РОСС RU № И046.04 РНОО, исполнение требований которого осуществляется Компанией на добровольной основе. Компания подтверждает, что в результате проведения юридической проверки, сведения о которой изложены в Информационном письме № _____ от _____ г., нарушений действующего законодательства РФ не выявлено. В подтверждение вышеизложенного Компания добровольно принимает на себя обязательство безвозмездно осуществлять правовую защиту права собственности Клиента на Объект, в случае предъявления к Клиенту как собственнику Объекта любым лицом претензий или исков, основанных на обстоятельствах, имевших место до исполнения договора купли-продажи Объекта. Выбор способа правовой защиты и лиц, осуществляющих правовую защиту, является правом Компании. Срок действия настоящего Гарантийного обязательства неограничен. Условием прекращения действия настоящего Гарантийного обязательства является факт добровольного прекращения Клиентом возникшего в силу вышеуказанного договора купли-продажи права собственности на Объект, при этом Гарантийное обязательство утрачивает силу с даты государственной регистрации прекращения права собственности Клиента на Объект. В случае если последующее отчуждение Объекта будет совершено Клиентом при непосредственном участии Компании, новому собственнику Объекта будет выдано Гарантийное обязательство Компании, оформленное на его имя. Настоящее Гарантийное обязательство составлено в одном подлинном экземпляре, выдаваемом Клиенту. Копии настоящего Гарантийного обязательства юридической силы не имеют. Выдача дубликата настоящего Гарантийного обязательства осуществляется Компанией в случае утраты подлинника по письменному заявлению Клиента.

Серии гарантийных обязательств агентства «Этаж»

- **Гарантийное обязательство «Стандарт»** Срок действия обязательства 3 года. По этому гарантийному обязательству вы получаете помощь квалифицированных юристов в случае возникновения угрозы утраты права собственности или возникновения ранее неизвестных обременений, если указанные неблагоприятные для клиента обстоятельства возникли по вине Агентства «Этаж»
- **Гарантийное обязательство 01-Г**
Срок действия данного гарантийного обязательства составляет 10 лет. Помимо стандартного пакета консалтинговых обязательств. Особенностью гарантийного обязательства 01-Г является предоставление за счет агентства другой недвижимости в случае утраты прав собственности или возникновении правовых неурядиц, возникших по вине агентства. Обязательство серии 01-Г предоставляется клиенту за вознаграждение в размере 2% от стоимости объекта недвижимости.
- **Гарантийное обязательство 02-Г**
Обязательство серии 02-Г является фирменной гарантией, которая предоставляется клиентам агентства за дополнительную стоимость, и имеет расширенные возможности относительно остальных гарантийных обязательств. Оно распространяется на весь срок действия права собственности по отношению к недвижимости, купленной с помощью агентства «Этаж». В случае утраты прав на собственность, клиенту за счет агентства предоставляется объект недвижимости. Согласно гарантийному обязательству, возмещенная недвижимость будет максимально соответствовать утраченному объекту. Предоставление фирменной гарантии серии 02-Г составляет 3% от стоимости объекта недвижимости.
- <https://etagealty.ru>

Татьяна Мамо***** - риэлтор в
Москве

8-903-170-**-**

Даю 100% гарантии
безопасности сделки при
купле-продаже квартиры



АН может гарантировать:

- только то, на что оно может влиять (соблюдать стандарт оказания услуги, составление папки «Алиби добросовестного покупателя»);
- Честно и добросовестно выполнять договорные обязательства;
- действовать строго в интересах клиента;
- Информировать клиента о ходе оказания услуг и выявлении обстоятельств;
- Соблюдать конфиденциальность;
- Представлять отчеты по Договору, письменные заключения, в т.ч. по результатам правовой проверки объекта, письменные рекомендации
о
- Соблюдать законодательство РФ;

Вывод пессимистично- оптимистичный

- Никакой гарантии кроме нашей честной и добросовестной работы не может быть!
- Именно эта сложность дает возможность оптимистично смотреть на будущее профессии, которая сродни настоящему искусству.