



МЕТРИКА
НЕДВИЖИМОСТЬ

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Метрика Недвижимость»



/С.П. Буканов/

«01» февраля 2022 г.

ПОЛОЖЕНИЕ О ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	.....	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	.....	4
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	.....	7
4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН ПРИ ВОЗМЕЩЕНИИ УЩЕРБА/ОКАЗАНИЮ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	.....	10
5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН ПРИ ОКАЗАНИИ БЕСПЛАТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ ПОКУПАТЕЛЮ НОВОСТРОЙКИ	.....	15
6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН ПРИ ОКАЗАНИИ БЕСПЛАТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ ПРОДАВЦУ ОБЪЕКТА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	.....	18
7. СПОСОБЫ И РАЗМЕР ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА	.....	20
8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	.....	21
Приложение “ФОРМЫ ГАРАНТИЙНЫХ СЕРТИФИКАТОВ”	.....	23
Форма 1 гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки покупателю объекта вторичной недвижимости	.....	24
Форма 1а гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки покупателю объекта вторичной недвижимости	.....	25
Форма 2 гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки покупателю новостройки	.....	26
Форма 3 гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки продавцу объекта вторичной недвижимости	.....	27

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Настоящее Положение принято в целях повышения качества обслуживания потребителей услуг, регламентирует условия и порядок реализации ключевой компетенции Компании при оказании Клиентам (Принципалам) услуг по приобретению Объектов недвижимости.

Ввод в действие настоящего Положения «О гарантийных обязательствах» (далее по тексту – Положение) прямо не обусловлен требованиями гражданского законодательства Российской Федерации, 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.

Дополнительная оплата за выдаваемые Компанией Гарантийные обязательства с Клиентов не взимается.

Настоящее Положение распространяется на офис в г. Тюмень (Центральный офис) на филиалы в г. Москва, г. Санкт-Петербург.

С настоящим Положением можно ознакомиться в офисе Компании, а также на сайте Компании в сети Интернет по адресу <https://metrika.com>

2. ТЕРМИНЫ И 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 ООО «Метрика Недвижимость».

Принципал (клиент) – в отношении объектов недвижимости жилого назначения - только физическое лицо, заключившее с Агентом Агентский договор/Договор оказания услуг, в т.ч. в зависимости от выбранной услуги: Продавец объекта вторичной недвижимости жилого назначения, Покупатель вторичной недвижимости жилого назначения, Покупатель новостройки (объекта долевого строительства) жилого назначения.

Гарантийное обязательство (сертификат) – документ, выполненный на специальном бланке, подтверждающий принятие Принципалом условий настоящего Положения (формы указаны в Приложении к настоящему положению).

Объект – объект недвижимости: жилое помещение и/или жилой дом, и/или земельный участок, и/или помещение, здание/строение нежилого (коммерческого) назначения, найденный Агентом и право собственности на который, зарегистрировано на Принципала.

Объект вторичной недвижимости - объект недвижимости жилого назначения, право на который зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество либо право на который, возникло до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Объект долевого строительства (новостройка) - жилое помещение, а также объект недвижимости нежилого (коммерческого) назначения, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Доля объекта – доля Принципала в праве общей собственности на Объект.

Сособственник – физическое лицо, ставшее собственником доли в праве общей собственности на Объект наряду с Клиентом.

Застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

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 осуществляет Застройщик.

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.

Несостоятельность/банкротство - признанная арбитражным судом неспособность Застройщика в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по строительству многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Реестр требований кредиторов денежных требований/о передаче жилых и нежилых помещений - перечень денежных требований или требований о передаче объектов долевого строительства участников долевого строительства в рамках банкротства Застройщика, установленные Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящее Положение определяет:

3.1.1. условия и порядок принятия на себя Компанией обязательств по возмещению ущерба Принципалу;

3.1.2. условия, способы, размер и порядок возмещения Компанией ущерба Принципалу;

3.1.3. условия, исключающие или ограничивающие выполнение Компанией обязательств по возмещению ущерба Принципалу.

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

3.3. Обязательства Компании, принимаемые на себя в соответствии с настоящим Положением, оформляются путем выдачи Компанией Гарантийных обязательств (сертификатов) (Приложение к настоящему Положению) выпущенных на специальном бланке Компании.

3.4. Получение Гарантийного обязательства (сертификата) и принятие им требований настоящего Положения является правом Принципала.

3.5. По настоящему Положению осуществляется выдача следующих видов гарантийных сертификатов:

3.5.1. **покупателю объекта вторичной недвижимости** - на возмещение ущерба по сделкам с объектами вторичной недвижимости (с денежным покрытием). Данный сертификат распространяется только на сделки совершенные на территории г. Тюмень (по объектам расположенным в г. Тюмень).

3.5.2. **покупателю объекта вторичной недвижимости** - на оказание бесплатной юридической помощи (юридическое консультирование) по сделкам с объектами вторичной недвижимости. Данный сертификат распространяется только на сделки совершенные на территории г. Москвы и г. Санкт-Петербурга.

3.5.3. **продавцу объекта вторичной недвижимости** - на оказание бесплатной юридической помощи (юридическое консультирование) по сделкам с объектами вторичной недвижимости.

3.5.4. **покупателю объекта долевого строительства** - на оказание бесплатной юридической помощи (юридическое консультирование) по сделкам с объектами долевого строительства.

Виды сертификатов указанные в пп. 3.5.3.-3.5.4. п. 3.5. раздела 3 настоящего Положения, распространяются на сделки совершенные на территории г. Тюмень (по объектам расположенным в г. Тюмень), г. Москва и г. Санкт-Петербург.

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

3.7. Принципал, не согласный с нормами настоящего Положения, вправе отказаться от получения Гарантийного обязательства (сертификата) или предъявления его Агенту. В этом случае действие настоящего Положения на указанных лиц не распространяется.

3.8. Предъявив Агенту Гарантийный сертификат, Принципал подтверждает, что он ознакомлен с настоящим Положением, он принимает его условия в полном объеме. Без принятия условий настоящего Положения и наличия оригинала Гарантийного сертификата Принципал теряет право на возмещение Ущерба в полном объеме.

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

3.10. Принципал, получивший от Агента возмещение Ущерба, бесплатную 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.

3.11. Настоящее Положение не распространяется:

3.11.1. на Принципалов, которые являются юридическими лицами и/или индивидуальными предпринимателями;

3.11.2. на Объекты относящиеся к категории загородной недвижимости, дома и земельные участки (как вместе, так и по отдельности);

3.11.3. на Объекты коммерческого назначения используемые для предпринимательской деятельности (нежилые помещения);

3.11.4. на нежилые помещения (находящихся в собственности физических лиц);

3.11.5. на Принципалов, юридическое сопровождение для которых было осуществлено в другом агентстве (т.е. подготовка документов), в случае проведения совместной сделки между разными агентствами недвижимости.

3.12. Гарантийные обязательства действительны в течение 1 (одного) года и вступают в силу с даты и при соблюдении следующий условий:

3.12.1. покупателю/продавцу объекта вторичной недвижимости
- с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю;

- полной оплаты суммы агентского вознаграждения.

3.12.2. покупателю объекта долевого строительства с момента регистрации договора участия в долевом строительстве/уступки и действуют до момента ввода объекта в эксплуатацию и подписания с Застройщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства в собственность.

3.12.3. В случае если сроки выполнения условий не совпадают во времени, то отсчет осуществляется от даты последнего выполненного условия.

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

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

3.15. Действие настоящего Положения распространяется на Договоры, заключенные с Клиентами **после 1 февраля 2022 года** и только в части выдачи сертификатов оговоренных в пп. 3.5.1, 3.5.3 для г. Тюмень (Центральный офис). Действие положений в части выдачи сертификатов оговоренных в пп. 3.5.2 для г. Тюмень, и 3.5.4 для г. Москва, г. Санкт-Петербург вступают в силу **после 01 января 2023 года.**

4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН ПРИ ВОЗМЕЩЕНИИ УЩЕРБА/ОКАЗАНИЯ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Права и обязанности Сторон:

На сделки совершенные на территории г. Тюмень (по объектам расположенным в г. Тюмень) распространяются условия о денежном возмещении, на сделки совершенные на территории г. Москвы и Санкт-Петербурга условия об оказании юридической помощи (юридическом консультировании).

4.1.1. Агент обязуется:

4.1.1.1. осуществить возмещение Ущерба/оказание юридической помощи (юридического консультирования), связанного с потерей права собственности на Объект или Долю, в размере стоимости Объекта или Доли принадлежащей Принципалу, указанной в договоре купли-продажи, но не более суммы, определенной в пп. 7.1.1. п. 7.1. раздела 7 настоящего Положения/осуществить бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) в виде подготовки правовых и судебных документов, связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве, направленных на взыскание неоплаченных денежных средств или расторжения договора и возвращения объекта недвижимости клиенту, а также связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве **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 (для жилых помещений);
- оспаривание Сделки 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 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, определенной в пп. 7.1.1. п. 7.1. раздела 7 настоящего Положения;

4.1.1.3. В случае возмещения третьими лицами полного или частичного Ущерба, Агент возмещает Принципалу Ущерб в части, не покрытой данной компенсацией третьими лицами от стоимости Объекта или Доли, но не более суммы, определенной в пп. 7.1.1. п. 7.1. раздела 7 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;

4.1.1.5. оказать бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) по способам защиты прав клиента в ходе возможного судебного дела;

4.1.1.6. Способ защиты интересов клиента зависит от следующих обстоятельств конкретного судебного разбирательства;

4.1.1.7. Подача документов в соответствующие органы, учреждения и организации, а также в адрес физических и юридических лиц всех форм собственности осуществляется Принципалом самостоятельно, в т.ч. с оплатой судебных расходов, под которыми 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.9 Арбитражного процессуального кодекса);

4.1.1.8. Выбор способа защиты нарушенных прав осуществляется клиентом после дачи рекомендаций 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 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 пяти рабочих дней со дня получения информации об иске, связанном с оспариванием права собственности на Объект или Долю, подать Агенту письменное заявление, с указанием

известных ему 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, гос.органах, организациях и т.д., по всем вопросам, связанным с защитой права собственности на Объект или Долю.

4.2 Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств (примеры и разъяснения):

4.2.1 Гарантийные обязательства Агента не распространяются на следующие случаи:

- все случаи, не предусмотренные пунктом 4.1.1.1. настоящего Положения;

- Принципала, не выполнивших на момент оспаривания сделки, обязанность по оплате агентского вознаграждения полностью;

- Принципалов, которые не осуществили государственную регистрацию перехода права собственности на Объект или Долю от Продавца к Покупателю;

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

- Объекты, по которым произошла утрата права собственности в результате совершения преступления;

- 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;

- Принципала, 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 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 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 бесплатной юридической помощи (юридическое консультирование).

4.2.4. Не подлежит возмещению ущерб, возникший в случае заключения с Принципалом 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 денежного возмещения:

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

- встречного добровольного принятия Принципалом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий;
- только после уступки 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.

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

- 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;

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

- в случае принятия Агентом решения о возмещении 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 Принципалу, 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.

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

4.4. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств по оказанию юридической помощи (юридическому консультированию):

4.4.1 Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) Принципалу осуществляются Агентом при условии встречного добровольного принятия Принципалом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий.

4.4.2 Услуги по бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) Принципала осуществляются Компанией в следующем порядке:

- в течении пяти рабочих дней с момента поступления от заявления о нарушении права на Объект приступить к расследованию обстоятельств, вызвавших нарушение права Принципала;

- выдать рекомендации и/или подготовить правовые и судебные документы Принципалу при условии предоставления Принципалом соответствующей информации документации;

4.4.3. Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) осуществляются Агентом безвозмездно.

4.4.4. Агент имеет право отсрочить или отказать оказание юридической помощи (юридического консультирования) Принципалу, если в отношении лиц, участвующих в Сделке, правоохранительными органами возбуждено уголовное дело в связи с утратой права на Объект – до принятия решения госорганами по делу и вступления в законную силу приговора суда.

4.4.5. Агент имеет право отсрочить или отказать оказание юридической помощи (юридического консультирования) Принципалу в случае уклонения Принципалом от выполнения условий настоящего Положения или выявления, злоупотреблений или обмана со стороны Принципала.

5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН ПРИ ОКАЗАНИИ БЕСПЛАТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ ПОКУПАТЕЛЮ НОВОСТРОЙКИ

5.1. Обязанности Агента

Агент обязуется оказать бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) Принципалу в следующих случаях:

5.1.1. При несостоятельности (банкротстве) застройщика оказать бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) в виде подготовки правовых и судебных документов, связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве, направленных на процедуру включения Принципала в реестр требований кредиторов, при условии наличия оригиналов первичных платежных документов, подтверждающие расчет за Объект долевого строительства в полном размере между первым участником долевого участия в строительстве Объекта долевого строительства и Застройщиком.

Под первичными платежными документами подразумевается следующие документы:

- платежное поручение;
- акт (соглашение) взаимозачета;
- договор оказания услуг/работ/подряда;
- договор перевода долга и иные документы.

5.1.2. При оспаривании третьими лицами права требования Принципала в отношении объекта долевого строительства оказать бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) по способам защиты прав клиента в ходе возможного судебного дела.

5.1.3. Способ защиты интересов клиента зависит от следующих обстоятельств конкретного судебного разбирательства.

5.1.4. Подача документов в соответствующие органы, учреждения и организации, а также в адрес физических и юридических лиц всех форм собственности осуществляется Принципалом самостоятельно, в т.ч. с оплатой судебных расходов, под которыми 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.9 Арбитражного процессуального кодекса).

5.1.5. Выбор способа защиты нарушенных прав осуществляет клиент после дачи рекомендаций Агента.

5.2. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств

5.2.1. Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) Принципалу осуществляются Агентом при условии встречного добровольного принятия Принципалом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий.

5.2.2. Услуги по бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) Клиенту осуществляются Компанией в следующем порядке:

- в течении пяти рабочих дней с момента поступления от заявления о нарушении права на Объект долевого строительства либо сведений о банкротстве застройщика приступить к расследованию обстоятельств, вызвавших нарушение права Принципала;

- выдать рекомендации и/или подготовить правовые и судебные документы Принципалу при условии предоставления Принципалом соответствующей информации документации.

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 глава 7 Гражданского процессуального кодекса).

5.2.4 Оказание юридической помощи (юридического консультирования) происходит при наличии вступившего в законную силу решения суда о несостоятельности (банкротстве) застройщика и в случае действующего срока допускающего подачу документов о включении в реестр требований кредиторов.

5.2.5. Агент имеет право отсрочить или отказать оказание юридической помощи (юридического консультирования) Принципалу, если в отношении лиц, участвующих в Сделке, правоохранительными органами возбуждено уголовное дело в связи с утратой права на Объект – до принятия решения госорганами по делу и вступления в законную силу приговора суда.

5.2.6. Агент имеет право отсрочить или отказать оказание юридической помощи (юридического консультирования) Принципалу в случае уклонения Принципалом от выполнения условий настоящего Положения или выявления, злоупотреблений или обмана со стороны Принципала.

5.3 Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств (примеры и разъяснения)

5.3.1 Гарантийные обязательства Агента не распространяются на:

- Принципалов, не выполнивших на момент оспаривания сделки, обязанность по оплате агентского вознаграждения полностью;

- Принципалов, которые не осуществили государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве/договора переуступки прав по договору участия в долевом строительстве на свое имя;

- 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 ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Обязанности Агента:

Агент обязуется оказать бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) Принципалу в следующих случаях:

6.1.1. Если покупатель/-л и не выплатил/-и Принципалу- продавцу недвижимости денежные средства по договору отчуждения (договор купли-продажи, мены, и т.д.);

6.1.2. Если третьи лица оспаривают права собственности покупателя объекта, который ранее принадлежал Принципалу-продавцу.

6.1.3. Агент обязуется осуществить бесплатную юридическую помощь (юридическое консультирование) в виде подготовки правовых и судебных документов, связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве, направленных на взыскание неоплаченных денежных средств или расторжения договора и возвращения объекта недвижимости клиенту, а также связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве.

Способ защиты интересов клиента зависит от следующих обстоятельств:

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

6.1.4. Подача документов в соответствующие органы, учреждения и организации, а также в адрес физических и юридических лиц всех форм собственности осуществляется Принципалом самостоятельно, в т.ч. с оплатой судебных расходов, под которыми 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).

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

6.2. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств

6.2.1 Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) Принципалу осуществляются Агентом при условии встречного добровольного

принятия Принципалом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий.

6.2.2 Услуги по бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) Принципала осуществляются Компанией в следующем порядке:

- в течении пяти рабочих дней с момента поступления от заявления о нарушении права на Объект приступить к расследованию обстоятельств, вызвавших нарушение права Принципала;

- выдать рекомендации и/или подготовить правовые и судебные документы Принципалу при условии предоставления Принципалом соответствующей информации документации;

6.2.3. Гарантийные обязательства Агента по оказанию бесплатной юридической помощи (юридическому консультированию) осуществляются Агентом безвозмездно.

6.2.4. Агент имеет право отсрочить или отказать оказание юридической помощи (юридического консультирования) Принципалу, если в отношении лиц, участвующих в Сделке, правоохранительными органами возбуждено уголовное дело в связи с утратой права на Объект – до принятия решения госорганами по делу и вступления в законную силу приговора суда.

6.2.5. Агент имеет право отсрочить или отказать оказание юридической помощи (юридического консультирования) Принципалу в случае уклонения Принципалом от выполнения условий настоящего Положения или выявления, злоупотреблений или обмана со стороны Принципала.

6.3 Условия, ограничивающие исполнение гарантийных обязательств (примеры и разъяснения):

6.3.1 Гарантийные обязательства Агента не распространяются на:

- Принципалов, не выполнивших на момент оспаривания сделки, обязанность по оплате агентского вознаграждения полностью;

- Принципалов, которые не осуществили государственную регистрацию перехода права собственности на Объект или Долю от Продавца к Покупателю;

- Принципалов, не выполнивших условия настоящего Положения.

6.3.2. 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.

7. СПОСОБЫ И РАЗМЕР ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА

7.1. Настоящим Положением предусмотрены следующие способы возмещения ущерба:

7.1.1. Выплата Агентом денежного возмещения, эквивалентного стоимости объекта, указанной в Основном договоре купли-продажи, а также иных расходов, произведенных Принципалом при приобретении Объекта, включая стоимость услуг Агента, но всего не более **5 000 000 (Пяти миллионов) рублей¹**.

7.2 Удорожание объекта за счет стоимости неотделимых улучшений не является основанием для предоставления Принципалу дополнительного, сверх указанного в п. 7.1.1 п. 7.1. раздела 7 настоящего Положения, возмещения ущерба.

7.3. Агент вправе во всякое время принять решение об увеличении размера возмещения ущерба Принципалу.

¹ Выплата денежного возмещения производится не более чем по двум гарантийным случаям в календарном году (с 1 января по 31 декабря).

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. Гарантийное обязательство выдается Принциалу при соблюдении следующих условий:

8.1.1. исполнения в полном объеме своих обязанностей по Договору, в том числе, оплаты агентского вознаграждения за оказанные Компанией услуги, в размере, не менее чем предусмотрено Договором;

8.1.2. в порядке предусмотренном в разделах 4-6 настоящего Положения.

8.2. В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность Гарантийное обязательство выдается в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением, одному Собственнику либо каждому Сособственнику на принадлежащую ему долю Объекта. В случае приобретения Объекта в общую совместную собственность клиента и его супруга(и), согласно ст. 34 Семейного кодекса РФ, Гарантийное обязательство выдается в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением, Клиенту в одном экземпляре.

8.3. Правом подписи Гарантийных обязательств от имени Агента обладает Генеральный директор Компании.

8.4. Выдача Гарантийного обязательства производится Агентом не ранее дня выполнения условий согласно п. 3.12 настоящего Положения. Клиент вправе обратиться за выдачей Гарантийного обязательства в течении 1 года со дня выполнения условий согласно п. 3.12 настоящего Положения.

8.5. При получении Гарантийного обязательства, Принципал письменно подтверждают факт ознакомления и согласия с настоящим Положением.

8.6. Перед выдачей Гарантийного обязательства Агент знакомит Принципала с настоящим Положением. В дальнейшем претензии, основанные на незнании Положения, Агентом не рассматриваются.

8.7. Агент и Принципал согласовали возможность факсимильного воспроизведения подписи Агента с помощью средств механического или иного копирования, для подписания гарантийного обязательства и иных документов.

Приложение
к Положению о гарантийных обязательствах

ФОРМЫ ГАРАНТИЙНЫХ СЕРТИФИКАТОВ

Форма 1 гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки покупателю объекта вторичной недвижимости (для г. Тюмень).

Форма 1а гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки покупателю объекта вторичной недвижимости (для гг. Москвы и Санкт-Петербурга)

Форма 2 гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки покупателю новостройки (для гг. Тюмень, Москвы, Санкт-Петербурга).

Форма 3 гарантийного сертификата - Гарантия безопасности сделки продавцу объекта вторичной недвижимости (для гг. Тюмень, Москвы, Санкт-Петербурга).



МЕТРИКА
НЕДВИЖИМОСТЬ

ГАРАНТИЯ БЕЗОПАСНОСТИ СДЕЛКИ ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ФОРМА 1 Приложения
к Положению о гарантийных обязательствах
"Формы гарантийных сертификатов"

г. _____

«_____» _____ 20 ____ г.

Настоящий Сертификат подтверждает оказание услуг Клиенту и действует при его предъявлении. Предъявителю настоящего сертификата гарантирована бесплатная финансовая защита Компании

ПРИНЦИПАЛ

_____ (ФИО покупателя полностью)

АДРЕС ОБЪЕКТА

_____ (адрес)

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

_____ (собственность - единоличная, общая совместная собственность, долевая
собственность - указать размер доли)

Гарантийные случаи

Компания обязуется защищать права Клиента в ходе возможного судебного дела и возместить ущерб при потере права собственности на объект, если:

1. наследники оспаривают право собственности Клиента на объект недвижимости;
2. физические лица оспаривают законность приватизации объекта;
3. физические лица оспаривают сделку из-за запрета/ареста на отчуждение объекта, который был на момент сделки и который не был указан в выписке из ЕГРН;
4. сделку оспаривает бывший супруг/супруга продавца;
5. сделку оспаривает лицо, которое обладает преимущественным правом покупки объекта.

Важная информация

1. Компания возвращает сумму стоимости объекта, указанную в договоре купли-продажи;
2. имеются ограничения по размеру ответственности и условиям действия, с которыми можно ознакомиться в Положении «О гарантийных обязательствах»;
3. сертификат действует с момента государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество от Продавца к новому Покупателю;
4. составлен в единственном подлинном экземпляре.

Контактные адреса и телефоны

1. Специалист по недвижимости, сопровождающий сделку

_____ (ФИО полностью)

_____ (контактный номер телефона, в формате +7 xxx-xxx-xx-xx)

2. обратиться за юридической помощью можно по телефону: +7 (929) 269-16-08
3. обратиться за юридической помощью можно по адресу: г. Тюмень, ул. Челюскинцев, д. 10

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

_____ /

Генеральный директор
ООО «Метрика Недвижимость»

_____/С.П.Буканов/

МП





МЕТРИКА
НЕДВИЖИМОСТЬ

ГАРАНТИЯ БЕЗОПАСНОСТИ СДЕЛКИ ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ФОРМА 1а Приложения
к Положению о гарантийных обязательствах
"Формы гарантийных сертификатов"

Г. _____

«_____» _____ 20 ____ г.

Настоящий Сертификат подтверждает оказание услуг Клиенту и действует при его предъявлении. Предъявителю настоящего сертификата гарантирована бесплатная юридическая помощь (юридическое консультирование) Компании

ПРИНЦИПАЛ

(ФИО покупателя полностью)

АДРЕС ОБЪЕКТА

(адрес)

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

(собственность - единоличная, общая совместная собственность, долевая
собственность - указать размер доли)

Гарантийные случаи

Компания обязуется оказать юридическую помощь, если:

1. наследники оспаривают право собственности Клиента на объект недвижимости;
2. физические лица оспаривают законность приватизации объекта;
3. физические лица оспаривают сделку из-за запрета/ареста на отчуждение объекта, который был на момент сделки и который не был указан в выписке из ЕГРН;
4. сделку оспаривает бывший супруг/супруга продавца;
5. сделку оспаривает лицо, которое обладает преимущественным правом покупки объекта.

Важная информация

1. сертификат действует с момента государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество от Продавца к новому Покупателю;
2. составлен в единственном подлинном экземпляре.

Контактные адреса и телефоны

1. Специалист по недвижимости, сопровождающий сделку

(ФИО полностью)

(контактный номер телефона, в формате +7 xxx-xxx-xx-xx)

2. обратиться за юридической помощью можно по телефону: +7 (929) 269-16-08
3. обратиться за юридической помощью можно по адресу: г. Тюмень, ул. Челюскинцев, д. 10

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

Генеральный директор
ООО "Метрика Недвижимость"

МП

_____/С.П.Буканов/





МЕТРИКА
НЕДВИЖИМОСТЬ

ГАРАНТИЯ БЕЗОПАСНОСТИ СДЕЛКИ ПОКУПАТЕЛЮ НОВОСТРОЙКИ

ФОРМА 2 Приложения
к Положению о гарантийных обязательствах
"Формы гарантийных сертификатов"

г. _____

« _____ » _____ 20 ____ г.

Настоящий Сертификат подтверждает оказание услуг Клиенту и действует при его предъявлении. Предъявителю настоящего сертификата гарантирована бесплатная юридическая помощь (юридическое консультирование) Компании

ПРИНЦИПАЛ

_____ (ФИО покупателя полностью)

АДРЕС ОБЪЕКТА

_____ (проектный адрес, наименование застройщика, № ДДУ)

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

_____ (собственность - единоличная, общая совместная собственность, долевая собственность - указать размер доли)

Гарантийные случаи

Компания обязуется оказать юридическую помощь:

1. При несостоятельности (банкротстве) застройщика компания обязуется оказать юридическую помощь в виде подготовки правовых и судебных документов, связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве, направленных на процедуру включения Принципала в реестр требований кредиторов, при условии наличия оригиналов первичных платежных документов, подтверждающих полный расчет с Застройщиком;
2. При оспаривании третьими лицами права покупателя компания обязуется оказать юридическую помощь по способам защиты прав клиента в ходе возможного судебного дела.

Важная информация

1. Сертификат действует с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве либо договора об уступке прав и обязанностей участника долевого строительства;
2. Действует до момента сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию и подписания с Застройщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства в собственность;
3. составлен в единственном подлинном экземпляре.

Контактные адреса и телефоны

1. Специалист по недвижимости, сопровождающий сделку

_____ (ФИО полностью)

_____ (контактный номер телефона, в формате +7 xxx-xxx-xx-xx)

2. обратиться за юридической помощью можно по телефону: +7 (929) 269-16-08
3. обратиться за юридической помощью можно по адресу: г. Тюмень, ул. Челюскинцев, д. 10

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

/

Генеральный директор
ООО "Метрика Недвижимость"

_____/С.П.Буканов/

МП





МЕТРИКА
НЕДВИЖИМОСТЬ

ГАРАНТИЯ БЕЗОПАСНОСТИ СДЕЛКИ ПРОДАВЦУ ОБЪЕКТА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ФОРМА 3 Приложения
к Положению о гарантийных обязательствах
"Формы гарантийных сертификатов"

г. _____

« _____ » _____ 20 ____ г.

Настоящий Сертификат подтверждает оказание услуг Клиенту и действует при его предъявлении. Предъявителю настоящего сертификата гарантирована бесплатная юридическая помощь (юридическое консультирование) Компании

ПРИНЦИПАЛ

_____ (ФИО продавца полностью)

АДРЕС ОБЪЕКТА

_____ (адрес)

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

_____ (собственность - единоличная, общая совместная собственность, долевая
собственность - указать размер доли)

Гарантийные случаи

Компания обязуется оказать юридическую помощь, если:

1. покупатель/-ли не выплатил/-и продавцу недвижимости денежные средства по договору отчуждения (договор купли-продажи, мены и т.д.), то компания обязуется оказать юридическую помощь в виде подготовки правовых и судебных документов, связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве, направленных на взыскание неоплаченных денежных средств или расторжения договора и возвращения объекта недвижимости клиенту, а также связанных с защитой интересов Принципала в судебном разбирательстве.
2. При оспаривании третьими лицами права собственности покупателя объекта, который ранее принадлежал клиенту, компания обязуется защищать его права в ходе возможного судебного дела.

Важная информация

1. Сертификат действует с момента государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество от Продавца к новому Покупателю;
2. составлен в единственном подлинном экземпляре.

Контактные адреса и телефоны

1. Специалист по недвижимости, сопровождающий сделку

_____ (ФИО полностью)

_____ (контактный номер телефона, в формате +7 xxx-xxx-xx-xx)

2. обратиться за юридической помощью можно по телефону: +7 (929) 269-16-08
3. обратиться за юридической помощью можно по адресу: г. Тюмень, ул. Челюскинцев, д. 10

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

Генеральный директор
ООО "Метрика Недвижимость"

_____/С.П.Буканов/
МП

