

Правила работы в сфере недвижимости
Содержание Правил

I. Принятые сокращения. Определения. Толкование.

II. Предмет регулирования настоящих Правил.

III. Обязательные условия, выполнение которых влечет за собой возникновение материальной ответственности *Агентства* перед *Клиентом* за результат оказанной услуги, согласно Договора о проведении правовой экспертизы.

IV. Свидетельство о материальной ответственности за результат проведенной правовой экспертизы как документ, подтверждающий материальную ответственность *Агентства* перед *Клиентом*, согласно заключенного Договора 1 или Договора 2.

4.1. Условия получения документального подтверждения материальной ответственности *Агентства* перед *Клиентом* — Свидетельство о материальной ответственности.

4.2. Срок действия материальной ответственности, подтверждаемой Свидетельством о материальной ответственности. Прекращение действия материальной ответственности, подтверждаемой Свидетельством о материальной ответственности.

4.3. Наследование прав и обязанностей, согласно Договора 1 или Договора 2.

4.4. Возможность передачи прав и обязанностей по Свидетельству о материальной ответственности.

4.5. Утрата Свидетельства о материальной ответственности.

V. Признаки и особенности ситуаций, при которых *Агентство* несет материальную ответственность за результат оказанной услуги, согласно Договора о проведении правовой экспертизы.

VI. Порядок действий *Клиента* по оповещению *Агентства* об обстоятельствах, которые могут повлиять на утрату права собственности *Клиента* на Объект недвижимости/ на утрату права требования *Клиента* на Объект долевого строительства.

VII. Способ расчета размера возмещения.

VIII. Порядок, сроки получения возмещения, в рамках материальной ответственности *Агентства*, согласно Договора 1 или Договора 2.

IX. Обстоятельства при которых возникают материальные обязательства *Агентства* перед *Клиентом* по возмещению реального ущерба.

X. Порядок рассмотрения претензий.

I. Принятые сокращения. Определения. Толкование.

Принятые сокращения.

1. Центральное Агентство Недвижимости – Агентство.
2. Свидетельство о материальной ответственности за результаты правовой экспертизы – СМО.
3. Внутренний документ *Агентства*, определяющий перечень работ и услуг, оказываемых *Агентством*, а так же их стоимость – Прейскурант.
4. Правила работы в сфере недвижимости — Правила.
5. **Клиент и Агентство вместе** - Стороны.

Определения.

Клиент - физическое или юридическое лицо (лица), заключившее с **Агентством** Договор об оказании услуг (показ объекта недвижимости, объекта долевого строительства), а так же Договор 1/ Договор 2 (в отношении объекта недвижимости, объекта долевого строительства соответственно).

Объект недвижимости – индивидуально-определенный Объект недвижимости (квартира/комната/дом/часть дома/земельный участок/доля в праве общей долевой собственности на указанные объекты, незавершенные строительством объекты), в отношении которого **Клиенту** оказывается услуга по Договору 1, заключенному в

отношении объекта недвижимости.

Объект долевого строительства — это права требования на Объект долевого строительства, в отношении которого *Клиенту* оказывается услуга по Договору 2.

Незавершенные строительством объекты -это объекты: строительство которых продолжается; строительство которых приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено, но не списано в установленном порядке; находящиеся в эксплуатации, по которым акты приемки еще не оформлены в установленном порядке, при этом имеется регистрация права собственности на этот объект, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным регистрирующим органом.

Сделка – под сделкой для целей настоящих Правил понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление гражданских прав и обязанностей Клиента в отношении Объекта недвижимости/ прав требования в отношении Объекта долевого строительства.

Договор о проведении правовой экспертизы (далее Договор 1) – Договор, заключенный в отношении Объекта недвижимости, между *Клиентом* и *Агентством*, предметом которого является: Проведение правовой экспертизы документов, переданных *Клиентом* *Агентству*, на предмет соответствия требованиям регистрирующего органа по комплектности и корректности для государственной регистрации перехода права собственности к *Клиенту* на Объект недвижимости (сюда же относятся объекты незавершенного строительства). Результат проведенной правовой экспертизы оформляется *Агентством* посредством составления правового заключения.

Договор о проведении правовой экспертизы (далее Договор 2) – Договор, заключенный в отношении Объекта долевого строительства, между *Клиентом* и *Агентством*, предметом которого является: Проведение правовой экспертизы документов переданных *Клиентом* *Агентству*, на предмет соответствия требованиям регистрирующего органа по комплектности и корректности пакета документов, необходимого регистрации сделки по отчуждению правомочий на Объект долевого строительства, для заключения договора участия в долевом строительстве (Соглашения об уступке правомочий на Объект и т.п.), а также правовая экспертиза договоров и соглашений, предлагаемых *Клиенту* к заключению правообладателем правомочий на Объект, при необходимости с выездом специалиста *Агентства* к Застройщику, либо иному правообладателю. Результат проведенной правовой экспертизы оформляется *Агентством* посредством составления Правового заключения.

Передача документов Агентству- передача *Клиентом* оригиналов документов, необходимых для проведения правовой экспертизы по Соглашению о хранении документов.

Свидетельство о материальной ответственности за результат правовой экспертизы (далее по тексту-«СМО»)– именной документ, выдаваемый *Агентством* *Клиенту*, подтверждающий материальную ответственность *Агентства* перед *Клиентом* за результат проведенной правовой экспертизы в отношении приобретаемого Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства по Договору 1/ Договору 2 соответственно, результаты которой отражены в Правовом заключении, подписанном *Клиентом* и уполномоченным представителем *Агентства*.

Правовое заключение — это способ фиксации результата проведенной правовой экспертизы документов по Договору 1/ Договору 2 на основании предоставленных *Клиентом* *Агентству* на экспертизу документов.

Материальная ответственность- обязанность *Агентства* по возмещению реального ущерба, который понес *Клиент* в связи с потерей права собственности на приобретенный объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства, подтвержденная СМО.

Возмещение — это выплата компенсации *реального ущерба* *Клиенту* в денежном выражении в случае наступления материальной ответственности *Агентства*, закрепленной в СМО.

Реальный ущерб — это документально подтвержденные расходы (размер которых закреплен в основном договоре по приобретению объекта недвижимости/ прав требования в отношении Объекта долевого строительства — в отношении которого проводилась правовая экспертиза по Договору1/Договору2), понесенные *Клиентом* при утрате права собственности на Объект недвижимости/утрате права требования Объекта долевого строительства — по решению суда, вступившему в законную силу. Сюда не относятся иные расходы, в том числе понесенные *Клиентом* на неотделимые улучшения, судебные расходы и другое.

Рекомендованная схема расчетов - это порядок расчетов (по передаче аванса, а также по передаче денежных средств по основной сделке), рекомендуемый *Агентством* в целях уменьшения риска не возврата денежных средств Покупателя (*Клиента*) Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства в случае, если переход права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства не состоится и/или договор купли-продажи Объекта недвижимости/ договор участия в долевом строительстве (соглашение об уступке правомочий на Объект долевого строительства, договор об инвестиционной

деятельности и т.п.) не будет заключен, или же сделка по приобретению Объекта недвижимости/ Объекта долевого участия в строительстве не состоится.

Толкование.

Толкование терминов производится буквально в соответствии с настоящими Правилами, в отношении тех определений, значение которых Стороны не определили в настоящих Правилах применяется толкование в соответствии с действующим законодательством.

Отношения по договорам возникают в отношении права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства, поэтому **в понятие Объект недвижимости/ Объект долевого строительства не входят:**

- неотделимые улучшения (ремонт, отделка, предметы декора, межкомнатные двери, оконные и балконные блоки, покрытие стен и пола из любого материала и т.д.), любое движимое имущество, находящееся в Объекте недвижимости/ Объекте долевого строительства (предметы мебели, бытовая и иная техника, средства связи, предметы одежды и обувь, книги, сантехника и т.д.), деньги (в том числе, иностранная валюта) и ценные бумаги, документы, рукописи, чертежи и иные документы, технические носители информации компьютерных систем, слайды, фотоснимки, аудио- и видеозаписи, драгоценные металлы и камни, предметы роскоши, картины, почтовые марки, антикварные предметы и т.п., коллекции из них, предметы религиозного культа, исторические ценности, домашние животные, другие животные и насекомые, комнатные растения, имущество, предназначенное для занятий индивидуальной трудовой и предпринимательской деятельностью и тому подобное.

Агентство продает услугу согласно Договору 1 (или Договору 2). Отвечает за ее качество. Все обязательства *Агентства*, вытекающие из закона или Договора 1 (или Договора 2) по проведению правовой экспертизы принадлежат *Агентству*.

Продавцом Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства является его собственник/ правообладатель (соответственно).

Агентство не является продавцом Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства, соответственно не продает Объекты недвижимости/ Объекты долевого строительства, не отвечает по обязательствам продавца/ правообладателя, в том числе не отвечает за качество Объектов недвижимости/ Объектов долевого строительства и т.д. Все обязательства продавца Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства, вытекающие из закона или Договора 1 (или Договора 2) принадлежат продавцу Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства.

Источником информации для оказания услуги по Договору 1 или Договору 2 являются документы, переданные *Клиентом Агентству* для проведения правовой экспертизы, осуществляемой в рамках одной сделки, которую *Клиент* намерен совершить с продавцом Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства.

Агентство проводит правовую экспертизу документов и условий исключительно сделки с участием Клиента, как покупателя - в отношении Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства, в отношении которого проводилась правовая экспертиза документов.

Подтверждением фактического исполнения Агентством услуги по Договору 1 или Договору 2 является **Правовое заключение**, заверенное уполномоченным представителем Агентства.

Формы Правовых заключений являются неотъемлемой частью Договора 1 или Договора 2.

При заключении Договора о проведении правовой экспертизы *Клиент* и *Агентство* осознают и согласны, что **материальная ответственность Агентства** на основании СМО не является страхованием рисков *Клиента*, Агентство несет материальную ответственность исключительно в отраженных в правовом заключении случаях утраты *Клиентом* права собственности на Объект недвижимости/права требования в отношении объекта долевого строительства .

II. Предмет регулирования настоящих Правил.

Предметом регулирования настоящих Правил являются гражданско-правовые отношения (в том числе возникновение у *Агентства* материальной ответственности за результат оказанной услуги, согласно Договора 1 или Договора 2) между *Агентством* и *Клиентом* (далее Стороны), заключившим Договор 1 или Договор 2, урегулирование этих отношений, а также правила взаимодействия при реализации Сторонами своих прав и обязанностей, вытекающий из указанного Договора 1 (или Договора 2).

III. Обязательные условия, при которых вступает в юридическую силу Свидетельство о материальной ответственности Агентства перед Клиентом за результат оказанной услуги.

Для возникновения материальной ответственности *Агентства* перед *Клиентом* за результат оказанной услуги, согласно Договора 1 или Договора 2, должны соблюдаться в совокупности следующие условия:

- заключен надлежащим образом Договор 1/ Договор 2 между **Клиентом** и **Агентством**;

- **Клиентом** подписано, подготовленное **Агентством** и заверенное подписью уполномоченного представителя **Агентства**, правовое заключение установленного образца;

- **Клиентом** полностью оплачена и принята услуга по акту приема-передачи согласно Договора 1 или Договора 2.

- **Клиентом** возмещены подтвержденные документально расходы **Агентства**, необходимые для исполнения Договора 1 или Договора 2.

IV. Свидетельство о материальной ответственности за результат проведенной правовой экспертизы как документ, подтверждающий материальную ответственность Агентства перед Клиентом, согласно заключенного Договора 1 или Договора 2.

4.1. Условия получения документального подтверждения материальной ответственности **Агентства перед **Клиентом** - СМО:**

СМО выдается **Клиенту** при заключении предварительного договора купли-продажи объекта недвижимости/права требования Объекта долевого строительства с продавцом/правообладателем. СМО выдается **Клиенту** в одном экземпляре. Если Объект недвижимости/ Объект долевого строительства приобретается **Клиентами** в общую долевую (совместную) собственность, то СМО выдается также в одном экземпляре тому из **Клиентов**, кто первым обратится за его получением. Действие СМО **распространяется** на лицо (лиц), указанное (-ых) в СМО, и распространяет свое действие также на всех лиц, одновременно с Клиентом, в общую долевую, либо совместную собственность приобретающих Объект недвижимости/ Объект долевого строительства и подписавших Правовое заключение. Текст СМО не может противоречить нормам настоящих Правил. В случае обнаружившегося противоречия применению подлежит норма настоящих Правил.

Клиент обязуется письменно известить **Агентство** о своем намерении получить правовое заключение и оплатить услуги **Агентства** по Договору 1 или Договору 2 не менее чем за 1 рабочий день до совершения сделки. До исполнения всех пунктов, указанных в разделе III настоящих правил, СМО, выданное Клиенту, не действительно и не дает Клиенту права требования возмещения ущерба.

4.2. Срок действия материальной ответственности, подтверждаемой Свидетельством о материальной ответственности. Прекращение действия материальной ответственности, подтверждаемой Свидетельством о материальной ответственности:

Срок действия материальной ответственности **Агентства** за результат оказанной услуги, согласно Договора 1 или Договора 2, определяется всем сроком фактического владения Клиентом правом собственности на Объект недвижимости/ правом требования на Объект долевого строительства. Действие материальной ответственности **Агентства** за результат оказанной услуги, согласно Договора 1 или Договора 2, прекращается по следующим основаниям*:

- Переход права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого участия к другим лицам путем добровольного отчуждения такого права **Клиентом**.
- По требованию **Клиента** в любой момент срока действия материальной ответственности.
- **Агентству** стали известны обстоятельства, о которых **Клиент** не сообщил на этапе заключения Договора 1 или Договора 2 или в период его действия, и которые увеличивают степень риска утраты права собственности на Объект недвижимости/ утраты права требования на Объект долевого строительства.

* - для Объектов долевого строительства: действие материальной ответственности **Агентства** прекращается также в момент ввода дома, в котором находится Объект долевого участия, в эксплуатацию, о чем имеются соответствующие документы.

4.3. Наследование прав и обязанностей, согласно Договора 1 или Договора 2.

В случае смерти **Клиента** права и обязанности по Договору 1 или Договору 2, а так же материальная ответственность **Агентства** перед **Клиентом**, подтверждаемая СМО, не переходят к лицу (лицам), принявшим Объект недвижимости/ права требования Объекта долевого строительства в порядке наследования по завещанию или закону.

Если в период действия материальной ответственности **Агентства**, согласно Договора 1 или Договора 2, **Клиент** признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, права и обязанности такого **Клиента** принимает и осуществляет, соответственно, его опекун или попечитель.

4.4. Возможность передачи прав и обязанностей по Свидетельству о материальной ответственности.

Переуступка прав и обязанностей из Договора 1 или Договора 2, а также переуступка (цессия) прав и обязанностей по Свидетельству о материальной ответственности не допускается. Личность **Клиента** имеет

существенное значение для Договора 1 или Договора 2, так как экспертиза производится с учетом данных как **Клиента** так и Продавца Объекта недвижимости/ правообладателя Объекта долевого строительства. Свидетельство о материальной ответственности является именованным документом.

4.5. Утрата Свидетельства о материальной ответственности.

При утрате СМО возможна выдача Дубликата СМО (с пометкой дубликат) при условии предъявления **Клиентом** в **Агентство** в совокупности следующих документов:

- оригинала Договора 1 или Договора 2, в соответствии с которым ранее выдавалось СМО, и акта приема-передачи услуг по нему, подписанного сторонами;
- правового заключения установленного образца (подписанного **Клиентом**), являющегося неотъемлемой частью Договора 1 или Договора 2 (формы правовых заключений согласована настоящими Правилами).
- предъявление документа, удостоверяющего личность **Клиента**.
- заявления об утере СМО на имя директора **Агентства**.

Дубликат СМО выдается в срок не более 10 рабочих дней с момента предъявления указанных документов. С момента выдачи дубликата СМО, ранее выданный оригинал СМО считается не действительным.

V. Признаки ситуаций, при которых **Агентство** несет материальную ответственность за результат оказанной услуги, согласно Договора о проведении правовой экспертизы.

Агентство несет материальную ответственность (т.е. возмещает реальный ущерб) перед **Клиентом**, согласно оказанной услуги по Договору 1 или Договору 2, при выполнении клиентом условий, указанных в настоящих Правилах. Ответственность **Агентства** распространяется на ситуации, когда **Клиент** утратил приобретенное по сделке, в отношении которой оказывалась услуга, согласно Договора 1 или Договора 2, право собственности (общей совместной собственности, общей долевой собственности) на Объект недвижимости/ право требования на Объект долевого строительства, исключительно в случаях, указанных в правовом заключении

VI. Порядок действий **Клиента** по оповещению **Агентства** об обстоятельствах, которые могут повлиять на утрату права собственности **Клиента** на Объект недвижимости/ на утрату права требования **Клиента** на Объект долевого строительства.

При наступлении событий (обстоятельств), могущих повлиять на утрату права собственности **Клиента** на Объект недвижимости/ на утрату права требования **Клиента** на Объект долевого строительства, **Клиент** обязан:

- 1) незамедлительно, но в любом случае не позднее 1 (одного) дня (не считая выходных и праздничных дней), с того дня когда **Клиенту** стало известно о наступлении таких событий (обстоятельств) сообщить **Агентству** способом, позволяющим определить дату отправления сообщения, о всяком событии, последствием которого может быть потеря/не возникновение права собственности на Объект недвижимости/ потеря или не возникновение права требования на Объект долевого строительства **Клиента** (о повестке (вызове) в суд, исковом заявлении, наличии поводов и оснований к возбуждению уголовного дела, письмо из регистрирующего органа или Службы судебных приставов и т.п. в том числе, об утрате документов, подтверждающих права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства), и обеспечить **Агентство** всей необходимой информацией и документацией относительно всех обстоятельств дела, в частности, любой информацией, документами, полученными в связи с данным событием, включая, имена и адреса всех лиц, вовлеченных в событие, в том числе истцов.
- 2) При судебном урегулировании спора не препятствовать праву **Агентства** вступить в дело в качестве третьего лица до вынесения судом решения, а также ходатайствовать перед судом о привлечении **Агентства** в дело в качестве третьего лица.
- 3) не признавать частично или полностью требования, предъявляемые к **Клиенту** в связи с наступившими событиями (обстоятельствами), а так же не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без письменного согласия **Агентства**.

Порядок действий **Клиента** при обращении в **Агентство** за возмещением.

При обращении **Клиента** в **Агентство** с заявлением о возмещении по СМО при утрате права собственности/права требования в отношении объекта долевого строительства заявление должно быть составлено по форме:

Дата составления «__» ____ 20__ г.	Место составления (г. Новосибирск)
Наименование Организации (Адресата заявления)	
Адрес Объекта (по которому выдано СМО)	
Клиент (ФИО)	

Сособственники/правообладатели (ФИО)	
Дата заключенного Договора о проведении правовой экспертизы	
СМО (дата, номер)	
Свидетельство о государственной регистрации права Клиента (дата, регистрационная запись №)	
Правоустанавливающий документ (наименование, реквизиты)	
Цена объекта по правоустанавливающему документу (в рублях)	
Выписка из ЕГРП (подтверждающая утрату права Клиента на объект недвижимости) (реквизиты, указание нового собственника)	
Документ, послуживший основанием для прекращения права собственности Клиента (наименование, реквизиты) по вине Агентства	
Описание в свободной форме сути возникшей ситуации.	
Просьба Клиента о возмещении (с указанием суммы) ее обоснование.	
Приложения в оригиналах или копиях	<ol style="list-style-type: none"> 1. СМО 2. Свидетельство о государственной регистрации права Клиента 3. Правоустанавливающий документ 4. Выписка из ЕГРП (подтверждающая утрату права Клиента на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого участия) (при наличии) 5. Документ, послуживший основанием для прекращения права собственности Клиента по обстоятельствам, указанным в правовом заключении. 6. Паспортные данные Клиента. 7. Банковские реквизиты расчетного счета Клиента 8. Документы, подтверждающие и обосновывающие размер суммы, указанной в просьбе по возмещению. 9. платежный документ, подтверждающий передачу денежных средств Клиентом продавцу Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства в размере стоимости такого объекта, указанного в основном договоре купли-продажи (уступки прав требования, договоре долевого участия).
Адрес Клиента	
Контактный телефон Клиента	
Адрес электронной почты Клиента	
Подпись клиента (с расшифровкой)	

Заявление подается **Клиентом** путем направления письменной претензии в Службу контроля качества риэлтерских услуг **Агентства** по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина д.28, 2 этаж

VII. Способ расчета размера возмещения.

Реальный ущерб должен быть доказан и подтвержден документально.

Выплата возмещения производится только при соблюдении порядка обращения за возмещением, а так же в пределах цены Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства, указанной в основном договоре по приобретению **Клиентом** Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства. Размер возмещения устанавливается после вычета сумм, полученных или же тех, которые вправе получить **Клиент** в результате двусторонней реституции, а также страховой выплаты.

Общая сумма выплат из всех возможных источников (Продавец, страховая выплата, возмещение 3-их лиц, Агентство, и иные источники) не может превышать сумму по договору приобретения Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства **Клиентом** по сделке, в отношении которой **Агентством** была оказана услуга, согласно Договора 1 или Договора 2.

Клиент при обращении за возмещением обязуется соблюдать следующую очередность предъявления требований:

- 1- Продавец
- 2- Виновник возникшего ущерба (в случае если не совпадает с продавцом)
- 3- Страховая компания (в случае наличия страховки в отношении Объекта недвижимости)
- 4- Агентство.

- 1) Сумма, в пределах которой **Агентство** обязуется выплатить возмещение, при наличии на то оснований в соответствии с настоящими Правилами определяется соглашением **Агентства** и **Клиента**.
- 2) Сумма возмещения не может превышать стоимости Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства, указанной в договоре по приобретению Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства. Возмещение не должно служить источником необоснованного обогащения **Клиента**.
- 3) Действительная стоимость Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства, указанная в основном договоре по приобретению этого объекта, не может быть впоследствии оспорена, за исключением случая, когда **Агентство**, было умышленно введено в заблуждение относительно этой стоимости, например путем завышения стоимости этого объекта. В этом случае **Агентство** имеет право заказать отчет об оценке стоимости Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства на тот период времени, когда была совершена сделка по приобретению этого объекта, и принять решение по возмещению исходя из наиболее низкой цены из двух (в отчете об оценке стоимости Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства и в документе — основании права собственности/ права требования).

VIII. Порядок, сроки получения возмещения

Агентство при поступлении от **Клиента** заявления о выплате возмещения, в рамках материальной ответственности Агентства, согласно Договора 1 или Договора 2, осуществляет следующие действия:

- 1) При поступлении от **Клиента** заявления установленной формы, **Агентство** при необходимости (на свое усмотрение), запрашивает у **Клиента** любые дополнительные документы в целях выяснения и подтверждения обстоятельств, указанных в заявлении.
- 2) **Агентство** рассматривает заявление в течение 30 дней со дня предоставления полного пакета документов, которое **Агентство** считает достаточным для принятия решения о выплате по СМО. В том числе документов, подтверждающих утрату права собственности на Объект недвижимости/права требования на объект долевого строительства по основаниям, за которые Агентство отвечает согласно правовому заключению.
- 3) В случае принятия в письменной форме по соглашению сторон решения о выплате по СМО, **Агентство** обязуется произвести выплату возмещения в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания Соглашения о выплате возмещения.

Выплата возмещения производится перечислением на банковский счет **Клиента**, денежным переводом за счет получателя, либо наличными деньгами через кассу **Агентства** либо иным способом, предусмотренным Соглашением о выплате возмещения по СМО.

Агентство имеет право:

- 1) Взять на себя защиту прав **Клиента** и вести все дела по урегулированию спора, а также выступать в суде от имени **Клиента**.
- 2) Отсрочить выплату возмещения, если происходит пересмотр судом вышестоящей инстанции постановления суда нижестоящей инстанции.
- 3) Отказать **Клиенту** в выплате возмещения при невыполнении хотя бы одного из условий настоящих Правил, либо если установлено, что **Клиент** сообщил недостоверные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для проведения правовой экспертизы документов, предоставленных **Клиентом**, отказать **Клиенту** при отсутствии вины Агентства.
- 4) Отсрочить выплату возмещения в случае, если правоохранительными органами возбуждено уголовное дело и ведется расследование обстоятельств в отношении объекта недвижимости, до прекращения уголовного дела, а также при наличии подозрения у правоохранительных органов фактов противоправности действий **Клиента**, или

Продавца/ Правообладателя в соответствии с уголовным законодательством РФ, если указанные действия связаны с обстоятельствами, повлекшими утрату права собственности.

К **Агентству**, выплатившему возмещение, в пределах выплаченной суммы переходит право требования, которое **Клиент** имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные **Агентством**, то есть происходит перемена лиц в обязательстве путем перехода прав **Клиента** к **Агентству** на основании закона.

Клиент при подписании Соглашения о выплате возмещения по СМО обязуется заключить с **Агентством** соглашение о переуступке **Агентству** прав требования к третьим лицам на получение возмещений за утрату права собственности/ права требования.

IX. Обстоятельства при которых возникают материальные обязательства Агентства перед Клиентом по возмещению реального ущерба

Обязательства **Агентства** перед **Клиентом** по возмещению ущерба в результате утраты права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства возникают, при соблюдении условий:

- 1) Право собственности/право требования Клиентом было утрачено по основаниям за которые Агентство отвечает, в соответствии с правовым заключением.
- 2) Обстоятельства, в связи с которыми утрачено Право собственности/право требования которые на дату начала действия Договора 1 или Договора 2 не были известны **Клиенту**, или **Клиент** не мог предвидеть их существование.
- 2) Имеет место доказанный, в установленном законом порядке имущественный ущерб/ вред нанесенный **Клиенту** в результате утраты им права собственности на Объект недвижимости/ права требования **Клиента** на Объект долевого строительства по вине **Агентства**.
- 3) Любые действия **Клиента** по совершению сделки проводились в состоянии, в котором он мог и должен был понимать значение своих действий и руководить ими, совершал сделку осознавая её суть и по собственной воле.
- 4) Сделка признана судом недействительной на основании обстоятельств, которые возникли до подписания Клиентом договора купли продажи Объекта недвижимости/ договора приобретения права требования на Объект долевого строительства и могли быть проверены Агентством.
- 5) **Клиент** и Продавец (правообладатель) своевременно исполнили требования регистрирующего органа к пакету документов, необходимого для регистрации права собственности в отношении объекта недвижимости или регистрации сделки для объекта долевого строительства, подписали необходимые заявления.
- 6) Для проведения правовой экспертизы **Клиентом** предоставлены подлинные, легитимные документы.
- 7) Имущественный ущерб возник в связи с признанием недействительной, либо оспоримой сделки, совершенной исключительно с Клиентом - выгодоприобретателем.

Агентство осуществляет выплату реального ущерба при соблюдении условий:

- 1) Если **Клиент** при совершении сделки и до возмещения ущерба проявляет волю к обретению и сохранению права собственности, в том числе: не отказался от своего права требования к лицу, ответственному за причинение реального ущерба, возмещенного или планируемого быть возмещенным **Агентством**, т.е. осуществление этого права стало невозможным по вине **Клиента**, в противном случае **Агентство** освобождается от выплаты возмещения полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата выплаченной суммы возмещения.
- 2) При наличии, подписанного клиентом и уполномоченным представителем Агентства, правового заключения, а также полной оплаты услуг по Договору 1 или Договору 2.
- 3) В случаях, когда причиной утраты права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства **Клиента** явились факты, которые **Агентство** со своей правоспособностью могло выяснить самостоятельно или документы, подтверждающие такие обстоятельства были предоставлены для правовой экспертизы. Предоставление документов **Клиентом** в **Агентство** подтверждается Соглашением о хранении документов.
- 4) В случае, когда в период возникновения оснований для утраты права собственности, у **Клиента** не действовал договор страхования титула на Объект недвижимости или ему официально отказано в выплате суммы страхового возмещения.
- 5) Если Клиент действует добросовестно, и при этом утрата права собственности на Объект недвижимости/ права требования на Объект долевого строительства не связана с изъятием, конфискацией, реквизицией, арестом и иным действиям по распоряжению государственных органов в отношении Объекта недвижимости/ Объекта долевого строительства, на законных основаниях.
- 6) Если утрата права собственности на Объект недвижимости/ право требования на Объект долевого строительства возникла по обстоятельствам, за которые Агентство несет ответственность в соответствии с правовым заключением.
- 7) В случае соблюдения схемы расчетов Рекомендованной правовым заключением, в результате чего у Клиента возник реальный ущерб, связанный с потерей права собственности на Объект недвижимости.

X. Порядок рассмотрения претензий.

Все споры между Сторонами разрешаются с соблюдением претензионного порядка путем направления письменной претензии в Службу контроля качества риэлторских услуг *Агентства* по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина д.28, 2 этаж.

В случае не достижения договоренности, споры между Сторонами разрешаются согласно законодательству РФ, а также настоящим Правилам, при этом *Агентство* по соглашению Сторон предъявляет требования к *Клиенту* по месту заключения Договора 1 или Договора 2, а *Клиент* предъявляет требования к *Агентству* в порядке, установленном законодательством РФ.