


ПРАВИЛА
осуществления риэлторской деятельности членами
Ассоциации по взаимодействию профессиональных риэлторов
Республики Башкортостан
(в редакции от 05.04.2017 г.)

Утверждено решением Общего собрания
членов АВПР РБ от 30.12.2016г.
Введено в действие с 30.12.2016г.
Председатель правления  Буркова Н.В.



1. Общие положения

1.1 Настоящие Правила разработаны Ассоциацией по взаимодействию профессиональных риэлторов Республики Башкортостан (далее по тексту – АВПР РБ) с целью закрепления прав и гарантий риэлторов и клиентов в сфере риэлторской деятельности, а также упорядочения и регулирования риэлторской деятельности членов АВПР РБ, осуществляющих ее на территории города Уфы и Республики Башкортостан.

1.2. Положения настоящих правил разработаны на основе действующего законодательства Российской Федерации, с учетом обобщения практического опыта членов АВПР РБ и являются обязательными для применения всеми членами АВПР РБ, осуществляющими риэлторскую деятельность, а также Комиссия по конфликтным ситуациям и профессиональной этике.

1.3. Положения настоящих правил являются обязательными для риэлторов – членов АВПР РБ и носят рекомендательный характер для риэлторов не являющихся членами АВПР РБ. Комитет по этике и членству АВПР РБ обязан руководствоваться настоящими правилами при рассмотрении заявлений (жалоб) участников рынка недвижимости, в том числе от риэлторов, не являющихся членами АВПР РБ.

2. Основные понятия и термины, применяемые в документе

АВПР РБ -	добровольное некоммерческое объединение лиц, являющихся профессиональными участниками рынка недвижимости
Риэлторская деятельность -	профессиональная деятельность по оказанию юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем за вознаграждение комплекса услуг (агентских, консультационных, маркетинговых, организационных и прочих), связанных с установлением, прекращением и (или) изменением прав (пользования, владения, распоряжения) на объект недвижимости
Риэлтор -	юридическое лицо или индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, осуществляющий риэлторскую деятельность
Риэлтор покупателя -	риэлтор, оказывающий услуги покупателю объекта недвижимости
Риэлтор продавца -	риэлтор, оказывающий услуги продавцу объекта недвижимости
Клиент -	физическое или юридическое лицо, с которым риэлтор заключил договор на оказание услуг, являющихся риэлторской деятельностью

Сделка -	действия физических и(или) юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей
Совместная сделка -	совместные действия риэлторов или агентов, представляющих противоположные стороны в предполагаемой сделке с объектом недвижимости, направленные на организацию совершения такой сделки
Договор -	(двух- или многосторонняя сделка) – документ, составленный в письменной форме, закрепляющий права и обязанности сторон при совершении сделки
Эксклюзивный договор -	это договор между клиентом и риэлтором, по которому клиент наделяет последнего исключительными правами по представлению его (клиента) интересов, связанных с покупкой, продажей и обменом недвижимого имущества, гарантирует отсутствие действующего аналогичного договора и принимает на себя обязательство не заключать подобный договор с другим риэлтором, в период действия договора, а также договор содержит санкции за нарушение условий эксклюзивности и порядок расторжения в таком случае
Контрагент (участник - совместной сделки)	риэлтор, представляющий противоположную сторону в предполагаемой сделке с объектом недвижимости
Участник рынка- недвижимости	физическое или юридическое лицо, риэлтор, организация, предпринимающее действия, направленные на совершение сделки с недвижимостью
Цепочка сделок -	ряд взаимозависимых сделок с недвижимым имуществом
Звено в цепи сделок -	одна сделка в ряду взаимозависимых сделок с недвижимым имуществом
Координатор совместной сделки	– риэлтор, координирующий деятельность контрагентов совместной сделки
Правообладатель (собственник)	- лицо, которому законно принадлежат права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом
Риэлторская услуга -	услуга (риэлторская деятельность), осуществляемая риэлтором клиенту при совершении действий с объектом недвижимости и правами на него
Объект недвижимости -	объект, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначения невозможно, т.е. все то, что прочно связано с землей (земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения и т.д.)
Продавец -	правообладатель (собственник), имеющий намерение совершить сделку по отчуждению принадлежащего ему объекта недвижимости

Покупатель –	лицо, имеющее намерение совершить сделку по приобретению недвижимого имущества и прав на него у другого лица
Прямая (чистая) продажа -	продажа объекта недвижимости, без каких либо взаимозависимых сделок с недвижимым имуществом
Полный пакет документов на объект недвижимости-	оригиналы или нотариальные копии документов, дубликаты необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости
Комитет по рекламе и PR-	специальный орган АВПР РБ, осуществляющий в интересах Ассоциации рекламную, редакционно-издательскую деятельность, организацию конференций, семинаров, круглых столов, и иных мероприятий
Комитет по конфликтным ситуациям и профессиональной этике АВПР РБ -	специальный орган АВПР РБ, действующий на основании Положения «О Комитете по конфликтным ситуациям и профессиональной этике АВПР РБ», рассматривающий жалобы (споры) на неправомерные действия риэлторов, возникающие при оказании риэлтерских услуг либо совершении сделок с недвижимостью между участниками рынка недвижимости
Застройщик-инвестор-	юридическое лицо, ведущее (инвестирующее) застройку здания (жилого дома), либо комплекса зданий и имеющее право на реализацию строящихся объектов в соответствии с действующим законодательством.
Строящийся объект-	приобретаемый клиентом по договору долевого участия в строительстве, либо иному договору, не противоречащему действующему законодательству объект до введения его в эксплуатацию и регистрации в качестве недвижимого имущества

3. Стандарты оказания риэлторских услуг (профессиональные стандарты)

3.1 Риэлторы – члены АВПР РБ, как профессиональные участники рынка недвижимости, при осуществлении своей деятельности обязаны:

3.1.1. Руководствоваться в своей деятельности действующим законодательством РФ, Уставом АВПР РБ, Положениями и иными внутренними нормативными документами АВПР РБ;

3.1.2. Осуществлять свою деятельность на рынке недвижимости на основании договора, заключаемого с клиентом в письменной форме, если нет заключенного эксклюзивного договора на данный объект с другими участниками рынка недвижимости.

3.1.3. Предоставлять клиенту по его требованию полную и достоверную информацию о состоянии рынка недвижимости и уровне цен на момент заключения с клиентом договора на оказание услуг.

3.1.4. Осуществлять консультационную поддержку клиента по всем вопросам, связанным с заключением и исполнением договора, а также с оформлением сделки с недвижимостью.

3.1.5. Осуществлять подготовку и производить сбор документации, необходимой для осуществления сделки, на условиях, определяемых в договоре с клиентом.

3.2. Риэлтор продавца после заключения договора с потенциальным покупателем объекта (контрагентом) обязан на срок его действия:

3.2.1. Не предпринимать действия, направленные на приобретение данного объекта третьим лицом (лицами);

3.2.2. Риэлтор вправе осуществлять рекламу данного объекта до момента совершения сделки купли-продажи;

3.2.3. Зафиксировать цену объекта недвижимости и необоснованно не повышать его стоимость, если иное не оговорено договором.

3.3. Невыполнение, уклонение или недобросовестное исполнение риэлтором настоящих Правил являются основанием для обращения заинтересованного лица с жалобой в Комитет по этике и членству АВПР РБ для принятия мер воздействия и наложения взыскания на риэлтора-нарушителя.

4. Взаимоотношения между организациями, осуществляющими риэлторскую деятельность (участниками совместной сделки)

4.1. Основные условия

4.1.1. После подтверждения друг другу эксклюзивных полномочий риэлтором продавца и риэлтором покупателя риэлторы обязаны воздерживаться (кроме случаев крайней необходимости) от контактов с клиентами друг друга без участия риэлтора, представляющего интересы клиента.

4.1.2. Проект договора купли-продажи объекта недвижимости составляет риэлтор продавца, если иное не будет установлено контрагентами совместной сделки.

4.1.3. Проект договора купли-продажи объекта недвижимости составляет риэлтор покупателя, если объект приобретает с привлечением кредитных средств.

4.2. Права и обязанности контрагентов

4.2.1. Риэлтор покупателя вправе:

- Обратиться к риэлтору продавца с просьбой предоставить всю необходимую информацию о документах, имеющих значение для регистрации сделки, в течение срока действия договора;
- Требовать у риэлтора продавца зафиксировать цену объекта недвижимости на срок действия договора, если иное не будет установлено договором;
- Обратиться в Комитет по этике и членству АВПР РБ в случае необоснованного повышения риэлтором продавца стоимости объекта в течение срока действия договора.

4.2.2. Риэлтор продавца вправе:

- Обратиться к риэлтору покупателя предоставить всю информацию о документах, имеющих значение для совершения сделки.

4.2.3. Риэлтор покупателя обязан:

- По просьбе риэлтора продавца подтвердить ему свои полномочия по представлению интересов покупателя договором или доверенностью;
- Информировать контрагента по сделке об известных ему звеньях в цепочке сделок;
- Предоставить пакет документов, необходимых для регистрации права собственности (паспорт и т.п.);
- При необходимости заключить договор с контрагентом на приобретение объекта недвижимости и внести денежный платеж при наличии документов, подтверждающих соответствующие полномочия (доверенность и/или договор);
- Предоставлять риэлтору продавца по его просьбе все документы (копии), имеющие значение для совершения сделки;
- Явиться на сделку в назначенное время, в соответствии с устным или письменным уведомлением риэлтора продавца, а при отсутствии такого подтвердить свое намерение совершить сделку в рамках действующего договора.

4.2.4. Риэлтор продавца обязан:

- Подтвердить риэлтору покупателя свои полномочия по продаже объекта недвижимости (договор с продавцом, право принятия денежных средств).
- Не предпринимать действий, направленных на отчуждение объекта недвижимости, указанного в предмете договора с риэлтором покупателя, третьим лицам, зафиксировать цену объекта недвижимости на срок действия договора, если иное не будет установлено договором.
- Информировать контрагента по сделке об известных ему звеньях в цепочке сделок.

- Предоставлять риэлтору покупателя по его просьбе все необходимые документы (копии), имеющие значение для совершения сделки. В случае выявления недочетов в представленных документах устранить обнаруженные недостатки в срок, оговоренный с контрагентом.
- Сформировать пакет документов, необходимый для совершения государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю.
- Не менее чем за один день до сделки предоставить для ознакомления риэлтору покупателя полный пакет документов, необходимый для государственной регистрации, включая проект договора купли продажи.
- В рамках действующего договора согласовать с риэлтором покупателя дату, время и место совершения сделки.

4.3. Ответственность контрагентов

4.3.1. В случае продажи объекта недвижимости риэлтором продавца третьему лицу во время действующего договора с Покупателем или риэлтором покупателя данный факт в обязательном порядке подлежит рассмотрению в Комитете по этике и членству АВПР РБ.

5. Координатор

5.1. При осуществлении цепочки сделок письменным соглашением контрагентов может быть определен координатор цепочки. В обязанности координатора могут входить следующие организационные функции:

- организация сделки (согласование с контрагентами даты, времени и места сделки);
- организация расчетов (согласование и/или определение места и способа расчетов, механизма передачи денежных средств и пр.).

5.2. Координатор не имеет права согласовывать условия совершения сделки с клиентами контрагентов напрямую, если иное не предусмотрено соглашением сторон совместной сделки.

6. Договорные отношения риэлтора с клиентом

6.1. Общие положения

6.1.1. Представление интересов клиента (продавца, покупателя) осуществляется риэлтором на основании договора, заключаемого в письменной форме.

6.1.2. Право представления интересов возникает не ранее момента заключения такого договора.

6.1.3. Заключение договора должно осуществляться при условии предъявления правоустанавливающего документа на объект недвижимости и документа удостоверяющего личность клиента.

6.1.4. Риэлтор обязан заключить с клиентом договор исходя из сути требуемых ему услуг или действий. Заключение риэлтором договора, заведомо не соответствующего сути требуемых клиенту действий, будет признаваться введением последнего в заблуждение и считаться нарушением настоящих Правил.

6.1.5. Договор должен быть подписан надлежащими лицами с указанием соответствующих полномочий.

6.1.6 В случае заключения Агентского договора на продажу недвижимости договор подписывает собственник объекта, если объект находится в долевой (совместной) собственности, то договор с риэлтором должны подписать все собственники. Рекомендуются определить в договоре либо установить соглашением собственников, что один из их числа представляет интересы остальных по заключенному договору с риэлтором (ведение переговоров по возникающим вопросам).

6.1.7. К договору на оказание услуг должны быть приложены копии всех правоустанавливающих, технических и иных документов на объект недвижимости, необходимых для полного пакета документов на объект недвижимости

6.2. Содержание договора

Договор на оказание услуг между риэлтором и клиентом должен содержать:

6.2.1. Существенные условия договора

- Предмет договора, включающий в себя вид совершаемых действий, связанных с продажей, покупкой, меной, подбором недвижимости и прочее, а также конкретное указание, в отношении чего заключается договор (вид объекта недвижимости, адрес, иное);
- Стоимость объекта недвижимости;
- Вознаграждение риэлтора. Вознаграждение риэлтора может быть основным и дополнительным. Основное вознаграждение должно быть указано в договоре в виде твердой суммы или % от стоимости продажи (покупки) объекта. Не допускается получение вознаграждения, которое не было предварительно письменно согласовано с клиентом (скрытое вознаграждение); Дополнительным вознаграждением является денежная сумма (встречное вознаграждение)
- Срок действия договора.

6.2.2. Обязательными условиями договора также являются:

- Наименование сторон, реквизиты для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – организационно-правовая форма, фактический адрес, ИНН, телефон для физических лиц - паспортные данные, место жительства с приложением доверенностей в случае действия по поручению, телефон;
- Обязанности и ответственность сторон по договору;
- Порядок оплаты расходов по сделке, в том числе и за дополнительные документы, предоставляемые в банк при ипотеке;
- Дату заключения договора;
- Характеристику подбираемого объекта;
- Механизм продления и досрочного расторжения договора.

6.2.3. Помимо обязательных условий, определенных п.5.2. правил, договор может содержать и иные дополнительные условия.

6.3. Основные обязанности риэлтора

6.3.1. Договор риэлтора с клиентом должен содержать следующий комплекс услуг (если иное не установлено договором):

- консультирование клиента по вопросам купли-продажи недвижимости;
- осуществление поиска покупателя/продавца;
- разработка и размещение рекламы в объемах и количестве, определяемых риэлтором;
- сбор документов для сделки с объектом при условии выдачи клиентом соответствующей доверенности, денежной суммы, необходимой для подготовки документов;
- организация и надлежащее оформление договора купли-продажи недвижимости;
- осуществление визуальной проверки правильности оформления предоставленных клиентом документов,

6.3.2. Не позднее чем за один день до проведения сделки уведомить клиента и контрагента о времени, дате и месте ее проведения. В случае необходимости (вероятности срыва сделки) направить письменное уведомление (телеграммой или заказным письмом с уведомлением).

6.3.3. Риэлтор должен консультировать клиента по вопросам юридического и фактического освобождения объекта недвижимости:

юридическое освобождение – освобождение недвижимости от обременений, снятия жильцов с регистрационного учета, освобождения от задолженности по коммунальным платежам;
фактическое освобождение – освобождение объекта от проживающих и их имущества.

6.3.4. Риэлтор должен содействовать клиенту в фактическом освобождении объекта недвижимости путем предоставления клиенту проекта акта передачи-приема недвижимости, разъяснения правил его оформления, порядка передачи объекта, а также путем внесения в проект договора купли-продажи условия о порядке освобождения объекта с определением срока и ответственности сторон за риск случайной гибели объекта.

6.4. Ответственность по договору

6.4.1. Договор на оказание риэлтерских услуг должен содержать ответственность сторон за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по договору.

6.4.2. Ответственность сторон может быть установлена в виде неустойки, которая выражается либо определенной суммой, либо в процентном соотношении от суммы вознаграждения или иного платежа, полученного риэлтором до исполнения обязательств по договору.

6.4.3. Ответственность сторон должна быть соразмерной последствиям неисполнения обязательств.

7. Правила заключения договора и оказания услуг покупателю по поиску объекта недвижимости

7.1. До заключения договора риэлтор обязан:

выяснить основные требования клиента, предъявляемые последним к искомому объекту недвижимости.

7.2. Заключить договор. Договор риэлтора с покупателем должен содержать характеристику искомого объекта недвижимости.

7.3. После заключения договора с клиентом риэлтор обязан:

- осуществлять подбор и показ искомых объектов согласно договору;
- определить время и порядок просмотра объектов;
- проверить предоставленные покупателем документы, необходимые для оформления сделки купли-продажи (паспорт, и пр.), а в случае явной необходимости (просрочки документов и т.п.) указать клиенту на имеющиеся в них недостатки для их устранения;
- по желанию клиента информировать его о ходе подготовки к сделке;
- разъяснить клиенту существующие способы расчета и предложить наиболее безопасный;
- участвовать в организации сделки купли-продажи объекта недвижимости.

8. Правила заключения договора с покупателем, обеспечивающего заключение договора купли-продажи объекта недвижимости

8.1. До заключения договора риэлтор обязан:

- обратить внимание на признаки, которые позволят усомниться в дееспособности покупателя, а также произвести визуальную проверку документа, удостоверяющего личность покупателя;
- разъяснить и согласовать основные требования по внесению частичного платежа, правовые последствия в случае необоснованного отказа от приобретения объекта, а также другие существенные условия договора.

- Выяснить, не является ли клиент стороной действующего аналогичного договора с другим риэлтором.

- Наличие действующего эксклюзивного договора исключает возможность заключения и действия других договоров на оказание аналогичных услуг.

8.1.2. В случае получения информации о действующем эксклюзивном договоре риэлтор обязан отказаться от договорных отношений с данным клиентом. В случае выявления данного обстоятельства уже после заключения договора с клиентом риэлтор должен прекратить оказание договорных услуг.

8.1.3. В случае выявления действующего аналогичного неэксклюзивного договора риэлтор не вправе заключать эксклюзивный договор. В случае выявления данного обстоятельства уже после заключения договора с клиентом риэлтор не вправе считать уже заключенный договор эксклюзивным.

8.1.4. Разъяснить клиенту существенные условия договора, его обязанности и ответственность;

8.2. Заключить договор.

- Заключение риэлтором договора на оказание услуг по поиску недвижимости в случае, когда покупатель (риэлтор покупателя) нуждался в покупке конкретного объекта недвижимости,

предлагаемого риэлтором продавца к продаже, будет расцениваться как обман покупателя и нарушение настоящих правил, если риэлтором продавца не будет доказано иное;

8.3. После заключения договора с покупателем / риэлтором покупателя, риэлтор продавца обязан:

- по желанию покупателя информировать его о ходе подготовки к сделке;
- проверить предоставленные покупателем документы, необходимые для оформления сделки купли-продажи (паспорт, согласие супруга и пр.), а в случае явной необходимости (наличия подчисток, исправлений, просрочки документа и т.п.) указать ему на имеющиеся в них недостатки для их устранения;
- разъяснить покупателю о существующих способах расчета и предложить наиболее безопасный;
- организовать проведение и оформление сделки, подготовив проект договора купли-продажи и обеспечив присутствие своего клиента, если иное не установлено соглашением сторон.

9. Правила заключения договора и оказания услуг с продавцом

9.1. До заключения договора риэлтор обязан:

- Обратить внимание на признаки, которые позволят усомниться в дееспособности клиента;
- Произвести визуальную проверку документов на выявление признаков, позволяющих усомниться в их подлинности. Убедиться в наличии прав на отчуждаемый объект собственности, произвести проверку документов, удостоверяющих личность клиента, убедиться в наличии или отсутствии супруга, несовершеннолетних детей;
- Выяснить основные требования клиента;
- Выяснить, не является ли клиент стороной действующего аналогичного договора с другим риэлтором.
- Наличие действующего эксклюзивного договора исключает возможность заключения и действия других договоров на оказание аналогичных услуг.

9.1.2. В случае получения информации о действующем эксклюзивном договоре риэлтор обязан отказаться от договорных отношений с данным клиентом. В случае выявления данного обстоятельства уже после заключения договора с клиентом риэлтор должен прекратить оказание договорных услуг.

9.1.3. В случае выявления действующего аналогичного не эксклюзивного договора риэлтор не вправе заключать эксклюзивный договор. В случае выявления данного обстоятельства уже после заключения договора с клиентом риэлтор не вправе считать уже заключенный договор эксклюзивным.

9.1.4. Разъяснить клиенту существенные условия договора, его обязанности и ответственность;

9.2. Заключить эксклюзивный договор.

9.2.1. Заключение риэлтором обособленных договоров на оказание услуг по продаже и покупке недвижимости, не обусловленных исполнением друг друга в случае, когда клиент нуждался в продаже объекта недвижимости на условиях встречной покупки другой недвижимости, будет расцениваться как обман клиента и нарушение настоящих правил, если риэлтором не будет доказано иное;

9.2.2. Эксклюзивный договор должен содержать:

- исключительные права риэлтора на продажу объекта;
- клиент гарантирует отсутствие действующего аналогичного договора, принимает на себя обязательство не заключать подобный договор с другим риэлтором в период действия договора;
- санкции за нарушение условий эксклюзивности договора и порядок досрочного расторжения договора риэлтором в таком случае.

9.3. При заключении договора с продавцом, при необходимости риэлтор должен заполнить список оборудования, передаваемого с объектом недвижимости.

9.4. Договор должен содержать поручение продавца риэлтору на заключение соответствующего договора с покупателем и на получение от покупателя частичного платежа за объект.

9.5. После заключения договора риэлтор обязан:

- согласовать время и порядок осмотра объекта, удобные для продавца;
- рекламировать объект продавца;
- информировать продавца об исполнении обязательств по продаже его объекта;

- заключить договор с покупателем и уведомить об этом продавца;
 - проверить предоставленный продавцом пакет документов и подготовить документы для сделки с объектом;
 - разъяснить основные правила освобождения объекта;
 - согласовывать с клиентом любое изменение стоимости объекта или увеличение суммы своего вознаграждения до совершения сделки с объектом;
 - организовать проведение и оформление сделки, подготовив проект договора купли-продажи и обеспечив присутствие своего клиента, если иное не установлено соглашением сторон.
- 9.6. Договор должен быть подписан надлежащими лицами с указанием соответствующих полномочий.

10. Правила заключения договора и оказания услуг продавцу при условии встречной покупки

10.1. Данная глава в полном объеме содержит в себе правила глав 7 и 9.

11. Основания освобождения риэлтора от ответственности за неисполнение обязательств по договору

11.1. Риэлтор несет ответственность за неисполнение обязательств по договору с клиентом.

Основанием освобождения от ответственности являются:

- действия непреодолимой силы;
- смерть собственника или утрата им дееспособности;
- представленные продавцом документы, не соответствуют требованиям законодательства по причине подложности (фальсификации);
- акты органов государственной власти или местного самоуправления, исключающие возможность исполнения обязательств по договору.

12. Правила заключения договора и оказания услуг застройщиком-инвестором при реализации строящихся объектов

12.1. При заключении договора с застройщиком-инвестором, направленного на реализацию строящегося объекта, договор между риэлтором и застройщиком-инвестором может не содержать условия эксклюзивности, в этом случае риэлтор имеет право рекламировать данный объект только с пометкой «Официальный представитель».

12.2. При осуществлении рекламной кампании риэлтор обязан соблюдать правила установленные Федеральным законом «О рекламе» №38-ФЗ от 13.03.2006г. и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

12.3. При заключении договора и оказании услуг по реализации строящегося объекта между риэлтором и физическим лицом, либо юридическим лицом, не являющимся застройщиком-инвестором (дольщик), применяются правила главы 9.

