

«УТВЕРЖДЕНО»

**«01» апреля 2014 г.
Директор ООО «ЭТАЖИ – ТЮМЕНЬ»**

Хусаинов И.Б.

ПОЛОЖЕНИЕ

О ГАРАНТИЙНЫХ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

г. Тюмень, 2014 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Вводная часть..... | 3 |
| 2. Определения..... | 3 |
| 3. Общие положения..... | 4 |
| 4. Содержание Гарантийного обязательства..... | 5 |
| 5. Способы и размер возмещения ущерба..... | 5 |
| 6. Условия и порядок выдачи Гарантийных обязательств..... | 5 |
| 7. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств..... | 6 |
| 8. Срок действия Гарантийного обязательства и условия прекращения обязательства..... | 7 |
| 9. Условия, исключающие или ограничивающие исполнение Гарантийных обязательств..... | 7 |
| 10. Права Клиента и/или Сособственников | 8 |
| 11. Права Компании..... | 9 |
| 12. Приложение № 1 | 10 |

1. Вводная часть

Настоящее Положение принято в целях повышения качества обслуживания потребителей услуг, регламентирует условия и порядок реализации ключевой компетенции Компании при оказании Клиентам услуг по приобретению Объектов недвижимости на вторичном рынке, в том числе объектов загородной недвижимости, земельных участков. Ввод в действие настоящего Положения прямо не обусловлен требованиями гражданского законодательства и законодательства о защите прав потребителей, действующего в Российской Федерации. Обязательства Компании, принимаемые на себя в соответствии с настоящим Положением, являются проявлением доброй воли Компании в отношении Клиентов. Дополнительная оплата за выдаваемые Компанией Гарантийные обязательства с Клиентов не взимается.

2. Определения

В настоящем Положении используются нижеследующие термины с соответствующими определениями:

Компания - ООО «ЭТАЖИ – ТЮМЕНЬ».

Гарантийное обязательство (Сертификат) – документ, регламентирующий обязательства Компании по возмещению возможного ущерба Клиенту и Сособственникам, выполненное на специальном бланке (Приложение № 1 к настоящему Положению).

Договор – договор об оказании услуг по приобретению Объекта недвижимости, заключенный между Клиентом и Компанией и предусматривающий непосредственное участие Компании в Сделке.

Клиент – физическое лицо, заключившее с Компанией договор, и ставшее собственником Объекта (доли Объекта), указанного в договоре, при непосредственном участии Компании.

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

Объект – объект недвижимости: жилое помещение, и/или дом, и/или земельный участок, общей стоимостью не более 8 000 000 (Восьми миллионов) рублей, приобретенный Клиентом и/или Сособственниками при непосредственном участии Компании.

Основной договор купли-продажи – договор купли-продажи Объекта, заключенный между Клиентом и/или Сособственниками и продавцом Объекта, на основании которого был зарегистрирован переход права собственности на Объект.

Доля объекта – доля в праве общей собственности на Объект.

Сделка – действия продавца Объекта, Клиента, Сособственников (если имеются), совершенные при непосредственном участии Компании, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект, включающие в себя исполнение денежных обязательств, заключение договора купли-продажи Объекта и его государственную регистрацию, фактическую передачу Объекта Клиенту и/или Сособственникам.

Непосредственное участие компании – действия Компании, совершаемые во исполнение обязательств по Договору, включающие в себя:

- юридическую экспертизу правоустанавливающих документов на Объект и иных документов, необходимых для проведения Сделки;
- содействие в получении и подготовке всех необходимых для Сделки документов, в том числе разрешительных документов из органов исполнительной власти;
- согласование между сторонами Сделки юридически значимых аспектов предстоящей Сделки;
- юридическое сопровождение Сделки в ходе процедуры государственной регистрации.

Ущерб – имущественные потери Клиента и/или Сособственников, вызванные утратой права собственности Клиента Сособственников и/или на Объект в результате признания Сделки недействительной на основании вступившего в законную силу решения суда.

При толковании определений настоящего Положения во внимание принимается буквальное значение содержащихся в них слов и выражений расширительное толкование не допускается. Вышеуказанные определения терминов приняты исключительно в целях настоящего Положения, подлежат применению только в настоящем Положении, Гарантийном обязательстве. Вышеуказанные определения терминов могут отличаться от определений аналогичных терминов, содержащихся в иных документах.

3. Общие положения

3.1. Настоящее Положение определяет:

3.1.1. условия и порядок принятия на себя Компанией обязательств по возмещению ущерба Клиенту и/или Сособственникам;

3.1.2. условия, способы, размер и порядок возмещения Компанией ущерба Клиенту и/или Сособственникам;

3.1.3. условия, исключаяющие или ограничивающие исполнение Компанией обязательств по возмещению ущерба Клиенту и/или Сособственникам.

3.2. Правом на возмещение ущерба обладают Клиент и/или Сособственники. В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность исполнение материальных обязательств, принятых Компанией 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 (Приложение 1 к настоящему Положению).

3.4. Получение Гарантийного обязательства (Сертификата) является правом Клиента и/или Сособственников.

3.5. Изменение норм настоящего Положения по требованию Клиента и/или Сособственников не предусмотрено.

3.6. Клиент и/или Сособственники, не согласные с нормами настоящего Положения, вправе отказаться от получения Гарантийного обязательства (сертификата). В этом случае действие настоящего Положения на указанных лиц не распространяется.

3.7. Действие настоящего Положения распространяется на Договоры, заключенные с Клиентами после 01 апреля 2014 года.

3.8. Настоящее Положение не распространяется:

3.8.1. на Клиентов и/или Сособственников, которые являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;

3.8.2. на Объекты со стоимостью более 8 000 000 (Восьми миллионов) рублей;

3.8.3. на Объекты коммерческого назначения (нежилые помещения, используемые в предпринимательской деятельности);

3.8.4. на объекты долевого строительства по Федеральному закону 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».

3.9. С Положением можно ознакомиться в офисе Компании, а также на Интернет-сайте Компании.

3.10. Гарантийные обязательства Компании начинают действовать с момента выдачи Гарантийного сертификата и действительны в течение 1 (одного) года.

4. Содержание Гарантийного обязательства

4.1. По гарантийному обязательству, выданному в соответствии с настоящим положением, Компания обязуется:

4.1.1. Безвозмездно осуществлять правовую защиту прав собственности на объект, приобретенный при непосредственном участии Компании, в случае предъявления к Клиенту и/или Сособственникам любым лицом претензий или исков, основанных на обстоятельствах, имевших место до исполнения договора купли-продажи объекта. Выбор способа правовой защиты и лиц, осуществляющих правовую защиту, является правом Компании.

4.1.2. Возместить Клиенту и/или Сособственникам понесенный реальный ущерб в размере, определенным решением Компании, но всего не более 8 000 000 (Восьми миллионов) рублей, если право Клиента и/или Сособственников на Объект будет утрачено в результате вступившего в законную силу решения суда.

4.1.3. Настоящее Положение подлежит применению в случаях, если утрата права собственности на Объект произошла в результате ошибок, небрежности или упущений при осуществлении Компанией риелторской деятельности.

5. Способы и размер возмещения ущерба

5.1. Возмещение ущерба происходит путем возмездной уступки Клиентом и/или Сособственником в пользу Компании всех прав и обязанностей по Объекту и спорному правоотношению, в том числе:

5.1.1. путем выкупа права требования долга Клиента и/или Сособственника (заключение договора цессии между Компанией и Клиентом и/или Сособственником);

5.1.2. путем выкупа Объекта (заключение договора цессии между Компанией и Клиентом и/или Сособственником);

5.1.3. путем переуступки прав требования по спорным обязательствам (заключение договора цессии между Компанией и Клиентом и/или Сособственником);

5.1.4. иными способами, соответствующими требованиям законодательства РФ.

5.2. Принятие решения о способе возмещения ущерба является правом Компании и осуществляется Компанией в соответствии с нормами, установленными Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Общий размер денежного возмещения эквивалентен сумме цены Объекта, указанной в Основном договоре купли-продажи, включая стоимость услуг Компании, но всего не более 8 000 000 (Восьми миллионов) рублей.

5.4. Удорожание объекта за счет стоимости неотделимых улучшений не является основанием для предоставления Клиенту и/или Сособственникам дополнительного, сверх указанного в п. 5.3 настоящего Положения, возмещения ущерба.

5.5. Компания вправе во всякое время принять решение об увеличении размера возмещения ущерба Клиенту и/или Сособственникам.

5.6. До момента выплаты Клиент и/или Сособственник обязан передать Компании все документы, доказательства и сообщить все сведения по спорному правоотношению.

5.7. В случае наличия у Клиента и/или Сособственников заключенного договора титульного страхования Объекта (страхования риска утраты недвижимого имущества в результате прекращения права собственности на него полностью или частично), Компания возмещает ущерб в части, не покрытой страховой суммой, установленной по договору страхования.

6. Условия и порядок выдачи Гарантийных обязательств

6.1. Гарантийное обязательство выдается Клиенту и/или Сособственникам при условии исполнения Клиентом в полном объеме своих обязанностей по Договору, в том числе, оплаты Клиентом вознаграждения за оказанные Компанией услуги, в размере, не

менее чем предусмотрено Договором, с учетом всех существующих скидок на дату подписания договора Клиентом.

6.2. В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность Гарантийное обязательство выдается в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением, одному Сособственнику 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.

6.3. Правом подписи Гарантийных обязательств от имени Компании обладает директор Компании.

6.4. Выдача Гарантийного обязательства производится Компанией, как до заключения Основного договора купли-продажи, так и после его заключения, но в течение 1 (Одного) года с момента возникновения права собственности на Объект у Клиента и/или Сособственников, в порядке и на условиях установленных настоящим Положением и договором.

6.5. Гарантийное обязательство, выданное Компанией, вступает в силу не ранее возникновения у Клиента и/или Сособственника права собственности на Объект и фактической передачи Объекта.

7. Условия и порядок исполнения Гарантийных обязательств

7.1. Условием исполнения компанией гарантийных обязательств является встречное добровольное принятие на себя и выполнение Клиентом и/или Сособственниками следующих обязательств:

7.1.1. письменно сообщать Компании о любом изменении, относящемся к действительности прав собственности Клиента и/или Сособственников на Объект, в срок не более трех рабочих дней со дня наступления изменения;

7.1.2. письменно уведомлять Компанию о любой претензии, предъявленной Клиенту и/или Сособственникам относительно Объекта и относительно обстоятельств, имевших место до исполнения договора купли-продажи Объекта, в срок не более трех рабочих дней со дня, когда Клиенту и/или Сособственникам станет известно о предъявленной к ним претензии;

7.1.3. в срок не более трех рабочих дней со дня получения информации об иске, направленном на признание сделки недействительной и влекущей утрату права собственности Клиента и/или Сособственников на Объект, подать в Компанию письменное заявление об исполнении Гарантийного обязательства с указанием известных Клиенту и/или Сособственникам на момент подачи заявления обстоятельств предъявления и содержания иска, с приложением копий имеющихся документов по адресу: город Тюмень, ул. Ленина, 38, корпус 1;

7.1.4. привлечь Компанию к участию в судебном разбирательстве на стороне Клиента и/или Сособственников и наделить представителя Компании всеми предусмотренными законодательством полномочиями посредством выдачи доверенности на право представления интересов во всех организациях и перед гражданами по всем вопросам, связанным с защитой права собственности Клиента и/или Сособственников на Объект.

7.2. Компания обязуется соблюдать следующий порядок исполнения Гарантийных обязательств:

7.2.1. В срок не более трех рабочих дней с момента поступления от Клиента и/или Сособственников заявления о нарушении права собственности на Объект приступить к расследованию обстоятельств, вызвавших нарушение права Клиента и/или Сособственников.

7.2.2. Принять участие в судебном разбирательстве на стороне Клиента и/или Сособственников при условии предоставления представителю Компании соответствующих полномочий.

7.2.3. При наличии вступившего в законную силу решения суда, повлекшего утрату права собственности на Объект, в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии от Клиента и/или Сособственников, принять решение о способе возмещения причиненного ущерба.

7.2.4. В случае принятия решения о возмещения ущерба способом, указанным в п. 5.1.1 настоящего Положения, Компания осуществляет выплату в течение 18 (Восемнадцати) месяцев с момента принятия такого решения.

7.2.5. В случае принятия решения о возмещения ущерба способом, указанным в п. 5.1.2 настоящего Положения, совершить необходимые действия для согласования порядка возмещения ущерба с Клиентом и/или Сособственниками. Достигнутая договоренность о порядке возмещения ущерба оформляется «Соглашением об урегулировании претензии», сторонами которого являются Клиент и/или Сособственники и Компания. Дальнейшее исполнение производится Компанией в соответствии с «Соглашением об урегулировании претензии».

7.2.6. Исполнение Компанией имущественных обязательств по возмещению ущерба оформляется актом.

8. Срок действия Гарантийного обязательства и условия прекращения обязательств

8.1. Срок действия Гарантийного обязательства - 1 (Один) год с момента возникновения права собственности на Объект у Клиента и/или Сособственников.

8.2. Условием прекращения действия Гарантийного обязательства является:

8.2.1. Добровольное прекращение Клиентом и/или Сособственниками права собственности на Объект.

8.2.2. Выполнение обязательств, предусмотренных п.5.1.1, п.5.1.2 настоящего Положения.

8.2.3. Изъятие объекта у Клиента и/или Сособственника в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.4. Включение Объекта в состав наследства. В случае включения в состав наследства Доли объекта в размер имущественных обязательств Компании по возмещению ущерба уменьшается пропорционально размеру доли, включенной в состав наследства.

8.3. Права по Гарантийному обязательству по наследству не передаются.

9. Условия, исключающие или ограничивающие исполнение Гарантийных обязательств

9.1. Гарантийное обязательство Клиенту и/или Сособственнику не выдается, а выданные обязательства Компании не имеют силы в случае, если Клиент и/или Сособственники приобрели Объект, несмотря на неудовлетворительные результаты экспертизы, о которых были письменно уведомлены Компанией до сделки.

9.2. Обязательства Компании, изложенные в настоящем Положении, не распространяются на следующие случаи утраты Клиентом и/или Сособственниками права собственности на Объект:

9.2.1. по собственной воле Клиента и/или Сособственников, в связи с иском одного из Собственников;

9.2.2. если решение о недействительности Сделки принято судом после добровольного отчуждения Клиентом и/или Сособственниками Объекта в собственность третьих лиц;

9.2.3. в связи с изъятием Объекта у Клиента и/или Сособственников в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

9.2.4. если решение о признании Сделки недействительной вызвано недобросовестными действиями Клиента и/или Сособственников, а именно: принуждением продавца к совершению Сделки, введением продавца в заблуждение относительно правовых последствий совершенной Сделки, использование тяжелых для продавца обстоятельств, и (или) неспособности продавца в момент Сделки понимать значение своих действий и руководить ими.

9.3. Не подлежит возмещению ущерб, если вступившее в законную силу решение суда о признании сделки недействительной, повлекшее утрату права собственности Клиента и/или Сособственников на Объект, основано на:

- фактах и обстоятельствах, связанных с личностью и дееспособностью Клиента и/или Сособственников;
- подложности документов или их несоответствии требованиям закону, предъявленных или представленных Клиентом и/или Сособственниками либо их представителем;
- нарушении Клиентом и/или Сособственниками или их представителем требований действующего законодательства, предъявляемых к действиям лиц, приобретающих недвижимое имущество на территории РФ.

9.4. В случае предъявления к Клиенту и/или Сособственникам претензий или исков наследниками кого-либо из предыдущих собственников Объекта, которым восстановлен срок для принятия наследства в соответствии со ст. 1155 ГК РФ, Гарантийное обязательство действует только в части, предусмотренной п. 4.1.1 настоящего Положения. При этом исполнение Компанией материальных обязательств перед Клиентом, предусмотренных п. 4.1.2 настоящего Положения, является правом Компании, не обусловленным настоящим Положением.

9.5. Не подлежит возмещению Ущерб, возникший в случае заключения Клиентом и/или Сособственниками мирового соглашения без письменного согласия Компании с лицами, заявившими какие-либо требования в отношении Объекта, в результате чего может быть утрачено право собственности (в целом либо в части) на Объект.

9.6. Не подлежит возмещению ущерб, возникший в случае:

9.6.1. нарушения Клиентом и/или Сособственниками условий настоящего Положения;

9.6.2. утраты права собственности на Объект Клиентом и/или Сособственниками в результате неисполнения Клиентом и/или Сособственниками обязательств по договору купли-продажи Объекта либо в результате события, не регламентированного настоящим Положением;

9.6.3. признания сделки купли-продажи Объекта недействительной вследствие умышленных действий Клиента и/или Сособственников и (или) предоставления ими ложных сведений, в результате которых сделка купли-продажи Объекта признана недействительной;

9.6.4. возмещения продавцом полного или частичного ущерба Клиенту и/или Сособственникам.

9.6.5. установления судом при рассмотрении иска об истребовании Объекта несоответствия Клиента и/или Сособственников определению «добросовестный приобретатель» в соответствии со ст. 302 ГК РФ;

9.6.6. если Клиент и/или Сособственники за свой счет привлекли к участию в судебном разбирательстве на своей стороне адвоката.

10. Права Клиента и/или Сособственников

10.1. Воспользоваться любой из услуг, оказываемых Компанией. Услуга, включающая в себя непосредственное участие Компании, не может быть навязана Клиенту.

10.2. Требовать от Компании выдачи Гарантийного обязательства в случае, если Сделка состоялась при непосредственном участии Компании, за исключением наступления событий, предусмотренных п. 9.1 настоящего Положения.

10.3. Ознакомиться с настоящим Положением и получить разъяснения его содержания от сотрудников Компании до заключения договора и на любом этапе его исполнения.

10.4. Отказаться от обязательств, принятых на себя при получении Гарантийного обязательства, в любое время до начала исполнения Компанией Гарантийного обязательства. Отказ Клиента и/или Сособственников влечет за собой последствия, предусмотренные п. 3.6 настоящего Положения.

10.5. Требовать от Компании исполнения принятых в соответствии с настоящим Положением обязательств.

10.6. За свой счет привлечь к участию в судебном разбирательстве на своей стороне адвоката, своевременно уведомив об этом Компанию, при этом наступают последствия, предусмотренные п. 9.6 настоящего Положения.

10.7. Своевременно получать от Компании информацию о ходе исполнения Гарантийного обязательства.

10.8. Самостоятельно во всякое время проверять информацию о ходе исполнения Компанией Гарантийного обязательства любым способом, не противоречащим законодательству Российской Федерации.

11. Права Компании

11.1. Проверять предоставленную Клиентом и/или Сособственниками информацию.

11.2. Проверять соблюдение Клиентом и/или Сособственниками условий настоящего Положения.

11.3. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления условий исполнения Гарантийного обязательства.

11.4. Отсрочить исполнение Гарантийного обязательства до выяснения обстоятельств и причин возникновения условий исполнения, но не более чем на тридцать календарных дней.

11.5. Отсрочить возмещение ущерба, если в отношении Клиента и/или Сособственников правоохранительными органами возбуждено уголовное дело в связи с утратой права собственности на Объект – до принятия решения по делу.

11.6. Отсрочить возмещение ущерба в случае уклонения Клиентом и/или Сособственниками от участия в процедуре согласования порядка возмещения – до момента подписания сторонами «Соглашения об урегулировании претензии».

11.7. Вносить изменения и дополнения в нормы настоящего Положения. В отношении Клиента и/или Сособственников применяется редакция Положения, действовавшая на день возникновения права собственности на Объект.

11.8. Решение об отказе в возмещении ущерба принимается директором Компании и сообщается Клиенту и/или Сособственникам в письменной форме с указанием причин отказа.

Образец гарантийного сертификата

ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ № _____

г. Тюмень

дата

ООО «ЭТАЖИ-ТЮМЕНЬ», именуемое в дальнейшем «Компания», в лице директора Хусаинова Ильдара Борисовича, действующего на основании Устава, подтверждает непосредственное участие Компании в оформлении сделки купли-продажи следующего недвижимого имущества:

- (наименование объекта), находящейся (-гося) по адресу: (указать адрес). Приобретателем (-ями) недвижимого имущества является (-ются): (указать ФИО), далее по тексту - Клиент.

Компания подтверждает, что в результате проведения юридической экспертизы правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, нарушений действующего законодательства РФ не выявлено.

В подтверждение вышеизложенного Компания гарантирует Клиенту возмещение ущерба, в случае утраты Клиентом права собственности на недвижимое имущество. Возмещение ущерба осуществляется в соответствии с Положением «О Гарантийных обязательствах», утвержденным Директором ООО «ЭТАЖИ-ТЮМЕНЬ» Хусаиновым И.Б. от 01.04.2014 года.

Возмещение ущерба происходит путем возмездной уступки Клиентом в пользу Компании всех прав и обязанностей (в т.ч. прав собственности) по спорному правоотношению.

Настоящий гарантийный сертификат вступает в силу с момента возникновения у Клиента права собственности на недвижимое имущество и действителен в течение одного года. Гарантийный сертификат составлен в одном подлинном экземпляре.

*Директор
ООО «ЭТАЖИ-ТЮМЕНЬ»*

И.Б. Хусаинов

М.П.