УТВЕРЖДЕН

Решением Общего собрания членов

Ассоциации «Поволжская Гильдия Риэлторов»

Протокол № 25 от 15 ноября 2017 года

**ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АССОЦИАЦИИ ПГР в СПП**

Настоящие правила разработаны Ассоциацией Поволжская Гильдия Риэлторов (далее ПГР) с целью закрепления прав и гарантий риэлторов и клиентов в сфере риэлторской деятельности, а также упорядочения и регулирования риэлторской деятельности членов ПГР, осуществляющих ее на территории г. Самара и Самарской области.
Положения настоящих правил разработаны на основе действующего законодательства, с учётом обобщения практического опыта агентств-членов ПГР и являются обязательными для применения всеми членами ПГР, осуществляющими риэлторскую деятельность.

**Основные понятия и термины, применяемые в документе:**

**Ассоциация «Поволжская Гильдия Риэлторов» (ПГР) -** - добровольное некоммерческое объединение физических и юридических лиц, оказывающих риэлторские и прочие услуги, связанные с недвижимым имуществом.
**Риэлторская деятельность** - профессиональная деятельность по оказанию физическим и/или юридическим лицом, за вознаграждение комплекса услуг (консультационных, маркетинговых, организационных и прочих), связанных с установлением, прекращением и (или) изменением прав (пользования, владения, распоряжения) на объект недвижимости.
**Риэлторское агентство** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, оказывающие риэлторские услуги.

**Риэлтор/Агент** – сотрудник риэлторского агентства.
**Риэлтор покупателя** - риэлтор, оказывающий услуги покупателю объекта недвижимости.
**Риэлтор продавца** - риэлтор, оказывающий услуги продавцу объекта недвижимости.
**Клиент**- лицо, с которым Риэлторское агентство заключило договор на оказание риэлторских услуг.
**Сделка**- действия граждан и/или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей
**Совместная сделка** - совместные действия риэлторских агентств и их 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.
**Договор на услуги** - это договор между клиентом и Риэлторским агентством, по которому клиент наделяет последнего правами по представлению его (клиента) интересов, связанных с покупкой, продажей и обменом недвижимого имущества.
**Контрагент** (участник совместной сделки) – Риэлторское агентство или его сотрудник -агент, представляющие противоположную сторону в предполагаемой сделке с объектом недвижимости
**Участник рынка недвижимости** - лицо (физическое или юридическое), 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
**Правообладатель**(собственник) - лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.
**Риэлторская услуга** - услуга, оказываемая Риэлторским агентством клиенту при совершении операций с объектом недвижимости и правами на него
**Объект недвижимости**-объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению 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 на отчуждение объекта недвижимости
**Покупатель** - лицо, имеющее намерение совершить сделку по приобретению недвижимого имущества и прав на него.
**Комиссия по профессиональной этике ПГР**(Комиссия по этике) - специальный орган ПГР, действующий на основании Положения «О Комиссии по профессиональной этике», 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.

**Раздел I. Стандарты оказания риэлторских услуг (профессиональные стандарты)**
**I. Общие условия**Риэлторские агентства – члены ПГР, как профессиональные участники рынка недвижимости, при осуществлении своей деятельности обязаны:

**1.1.**Руководствоваться в своей деятельности действующим законодательством и нормативными документами ПГР, в т.ч. исключать любые действия, направленные на получение преимуществ, при осуществлении риэлторской деятельности, которые противоречат обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причиняют или могут причинить убытки другим операторам рынка - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.
**1.2.** Осуществлять свою деятельность на рынке недвижимости на основании договора, заключаемого с клиентом в письменной форме.
**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.
**1.4.** Осуществлять консультационную поддержку клиента по всем вопросам, связанным с заключением и исполнением договора, а также с оформлением сделки с недвижимостью.
**1.5.** Осуществлять подготовку и производить сбор документации, необходимой для осуществления сделки, на условиях, определяемых в договоре с клиентом.
**1.6.** Предоставлять по требованию клиента информацию о Риэлторском агентстве: учредительные, регистрационные документы и иные документы, связанные с осуществлением риэлторской деятельности.
**1.7.** Информировать клиента обо всех обстоятельствах, ставших известными после подписания договора, имеющих значение для его исполнения.
**1.8.** В договоре с клиентом указывать действительную стоимость риэлторских услуг. Отступление Риэлторских агентств/агентов от вышеуказанного правила расценивается как попытка получить несправедливое преимущество над другими членами ПГР.
**1.9.** Соблюдать профессиональные стандарты в сфере рекламы и обращения информации

 **1.10**. Вне зависимости от вида услуги представитель Риэлтора должен сопровождать клиента на показе/осмотре объекта.
**1.11.** Риэлтор продавца после заключения Договора с потенциальным покупателем объекта (контрагентом) обязан на срок его действия:
- снять объект, указанный в предмете договора с клиентом, с продажи и прекратить его рекламу;
В случае если объект приобретается клиентом с привлечением кредитных средств, риэлтор вправе осуществлять рекламу данного объекта до момента совершения сделки купли-продажи без права принятия денежных средств от иных лиц, что в обязательном порядке указывается в договоре. В ином случае, риэлтор не вправе ссылаться на данное правило;
- не предпринимать действия, направленные на приобретение данного объекта третьим лицом;
- зафиксировать цену объекта недвижимости и необоснованно не повышать его стоимость, если иное не оговорено договором.
**1.12.** Невыполнение, уклонение или недобросовестное исполнение Риэлторскими агентствами настоящих Правил являются основанием для обращения заинтересованного лица с жалобой в Комиссию по профессиональной этике для принятия мер воздействия и наложения взыскания на нарушителя.

**Раздел II. Взаимоотношения между Риэлторскими агентствами (участниками совместной сделки)**
**2. Основные условия**
**2.1.** Взаиморасчеты по сделке организуются риэлтором продавца, если нет письменного соглашения сторон о другом порядке взаиморасчетов. В случае закрытия «цепи» обменов прямой продажей квартиры в третьем агентстве рекомендуется проводить взаиморасчеты там, где сформировано последнее звено «цепи».
**2.2.** Проект договора купли-продажи объекта недвижимости составляет риэлтор продавца, в случае ипотечной сделки проект договора купли-продажи составляет риэлтор покупателя, если иное не будет установлено контрагентами совместной сделки.
**2.3.** Взаимоотношения между контрагентами прекращаются в случае исполнения ими взятых на себя обязательств по договору.
**2.4.**В случае невыполнения принятого на себя агентством риэлтора продавца/ покупателя обязательства по выплате дополнительного вознаграждения в размере указанном при размещении объекта, агентство риэлтора вправе обратиться в Комиссию по этике ПГР за разрешением спора.

**III. Права и обязанности контрагентов**
**3.1. Риэлтор покупателя вправе:
3.1.1.** Обратиться к риэлтору продавца с письменной просьбой предоставить всю необходимую информацию о документах, имеющих значение для регистрации сделки, в течение срока действия договора.
**3.1.2.** Требовать у риэлтора продавца снять объект с продажи и зафиксировать цену объекта недвижимости на срок действия договора, если иное не будет установлено договором.
**3.1.3.** Обратиться в Комиссию по этике в случае необоснованного повышения риэлтором продавца стоимости объекта в течение срока действия договора.
**3.2. Риэлтор продавца вправе:**
**3.2.1.** Обратиться к риэлтору покупателя с письменной просьбой предоставить всю информацию о документах, имеющих значение для совершения сделки.
**3.3. Риэлтор покупателя обязан:
3.3.1.** По просьбе риэлтора продавца подтвердить ему свои полномочия по представлению интересов покупателя договором или доверенностью.
**3.3.2.** Информировать контрагента по сделке об известных ему звеньях в цепочке сделок.
**3.3.3.** Заключить договор с контрагентом на приобретение объекта недвижимости и внести денежный платеж при наличии документов, подтверждающих соответствующие полномочия (доверенность/договор на услуги/поручение).

**3.3.4.** Предоставлять риэлтору продавца по его письменной просьбе все документы (копии), имеющие значение для совершения сделки. .
**3.4. Риэлтор продавца обязан:
3.4.1.** Подтвердить риэлтору покупателя свои полномочия по продаже объекта недвижимости (договор с продавцом, право принятия денежных средств).
**3.4.2.** 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. Снять объект с продажи и не предлагать другим покупателям.
**3.4.3.** Информировать контрагента по сделке об известных ему звеньях в цепочке сделок.
**3.4.4.** Предоставлять риэлтору покупателя по его письменной 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.
**3.4.5.** Сформировать пакет документов, необходимый для совершения государственной регистрации сделки перехода права собственности.
**3.4.6.** Не менее чем за один день до сделки предоставить для ознакомления риэлтору покупателя полный пакет документов, необходимый для государственной регистрации.
**3.4.7.** В рамках действующего договора уведомить риэлтора покупателя о дате, времени и месте совершения сделки.
**3.4.8.** Риэлтор собственник, выступающий в качестве продавца недвижимого имущества, обязан соблюдать настоящие правила.

**Раздел IV. Договорные отношения Риэлторского агентства с клиентом.**
**4. Общие положения**
**4.1.** Представление интересов клиента (продавца, покупателя) осуществляется риэлтором на основании договора, заключаемого в письменной форме, утвержденной Риэлторским агентством и не противоречащего законодательству РФ.
**4.2.** Право представления интересов возникает не ранее момента заключения такого договора.
**4.3.** Заключение договора должно осуществляться при условии предъявления оригинала правоустанавливающего и/или право-подтверждающего документа на объект недвижимости.
К договору на оказание услуг должны быть приложены копии всех правоустанавливающих документов на объект недвижимости.
**4.4.**Риэлторское агентство обязано заключить с участником рынка недвижимости договор, исходя из сути требуемых участнику услуг или действий. Заключение Риэлторским агентством договора, заведомо не соответствующего сути требуемых участнику рынка недвижимости действий, будет признаваться введением последнего в заблуждение и считаться нарушением настоящих правил.

**4.5.** Договор должен быть подписан надлежащими лицами с указанием соответствующих полномочий. Со стороны Риэлторского агентства договор должен быть подписан уполномоченным лицом, состоящим в штате предприятия.
Если объект находится в долевой (совместной) собственности, то договор с Риэлторским агентством должны подписать все собственники. Рекомендуется определить в договоре либо установить соглашением собственников, что один из их числа представляет интересы остальных по заключенному договору на услуги.
К договору на оказание услуг должны быть приложены копии всех правоустанавливающих документов на объект недвижимости.
**4.6.** Договоры на услуги могут быть различной формы (оказание услуг, поручение, агентирование, смешанные действия, иное), связанные с продажей, покупкой, меной, подбором недвижимости и прочее, по форме утвержденной Риэлторским агентством в индивидуальном порядке, не противоречащие законодательству РФ.

**V. Правила заключения договора ПГР с застройщиком-инвестором при реализации объектов.**

**5.1.** При заключении договора ПГР с застройщиком-инвестором, направленного на реализацию объекта, устанавливается единая ценовая политика в отношении агентов, собственного отдела продаж и других продавцов (отсутствие демпинга, скрытых скидок).
**5.2.** Единая система оплаты и бронирования для всех Риэлтороских агентств.

**VI. Особые условия.**

**6.1. Правила размещения в СМИ.**

**6.1.1** Рекламная информация о предлагаемом в пользование объекте в течение суток должна быть размещена Риэлтором в СМИ, а после утраты актуальности - удалена из всех информационных источников в такой же срок.

**6.1.2.**На сайте pgr.ru допускается размещение информации исключительно подтвержденной договором.

**6.1.3**Размещение в любых СМИ недостоверной информации об объектах, в том числе об объектах - фейках (подложных объектах), не допускается.

**6.2. Правила взаимодействия между членами ПГР.**

**6.2.1.** За неисполнение настоящих требований Риэлторское агентство несет ответственность в соответствии с Положением «О комиссии по профессиональной этике» и Положением «О стандартах профессиональных участников рынка недвижимости в области рекламы и информации и об информационных базах ПГР».

**6.2.2.**Члены ПГР обязаны соблюдать досудебный порядок, для урегулирования споров и разногласий, возникающих между членами ПГР. А именно: проведение переговоров между сторонами, с возможным привлечением Комиссии по профессиональной этике, Комитетов НП ПГР или Президиума.

**6.2.3.**Член ПГР имеет право работать с любым клиентом Члена ПГР, если клиент сам обратился с инициативой сотрудничества, но не имеет права выступать инициатором сотрудничества с клиентом Члена ПГР.

**6.2.4.**Решение о разделе Комиссий между членами ПГР принимается исключительно руководителями. Присутствие агента - Членов ПГР на показе объекта обязательно.

**6.2.5.**Член ПГР не имеет права работать с клиентом Члена ПГР, в обход финансовых интересов Члена ПГР в конкретном соотношении – Покупатель – Объект продажи, указанные в Акте показа, подписанном между членами ПГР.

**6.2.6.**По поручению клиента, Член ПГР имеет право повесить баннер на объект недвижимости, независимо от каких-либо факторов.

**6.2.7.** Член ПГР не имеет права снимать, повреждать баннер на объекте недвижимости Члена ПГР, а также монтировать баннер поверх существующего баннера Члена ПГР, если нет согласования с Собственником объекта. Член ПГР обязан компенсировать члену ПГР стоимость баннера и стоимость монтажа нового баннера, если допустил его порчу.

**6.2.8.** Член ПГР не имеет право применять действия, основанные на принципах недобросовестной конкуренции или с нарушением Кодекса Этики ПГР, а именно:

**-**Не порочить честь и достоинство члена ПГР

-Не распространять негативную информацию о Члене ПГР

-Не приглашать и не агитировать на работу сотрудника - члена ПГР

-Не принимать на работу агента Члена ПГР, который был уволен за нарушение Кодекса Этики ПГР.

**6.2.9.** Не пытаться получить преимущество за счет принижения или дезинформации об ином из Членов ПГР.

**6.2.10.** Член ПГР не имеет права передавать клиенту другого члена ПГР визитки, раздаточный или рекламный материал своей компании: на показе, подписании Предварительного договора и внесения задатка, встречах и переговорах, а также на сделке.

**6.3. Правила СПП.**

**6.3.1.** Члены ПГР подписывая настоящие Правила подтверждают своё добровольное согласие делиться с членами ПГР по Системе Партнерских Продаж. Во всех остальных случаях Риэлторские агентства сами принимают решения о разделе комиссионного вознаграждения.

**6.3.2.** Минимальный размер комиссии за приведенного Покупателя составляет 10 000 рублей.

***Примечание:***Положения настоящих правил являются обязательными для риэлторов – членов ПГР и пользователей информационной базы ПГР. Комиссия по профессиональной этике ПГР обязана руководствоваться настоящими правилами при рассмотрении заявлений (жалоб) участников рынка недвижимости, в том числе риэлторов, не являющихся членами ПГР.

С правилами ознакомлены, обязуемся исполнять.

| **Название** | **ФИО** | **Должность** | **Подпись** | **Дата** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ООО "Полезные Люди Самара" | Коркин Владислав Валерьевич | Директор |  |  |
| ИП Кочергина Н.А. («Крутые ключи») | Кочергина Наталья Александровна | Директор |  |  |
| ИП Моткова Е.И. («Евгения») | Моткова Евгения Игоревна | Директор |  |  |
| ИП Поздняков А.Н. («Самарский риэлтор») | Поздняков Александр Николаевич | Директор |  |  |
| ИП Рахматова Г.М. («Альфа City») | Рахматова Гузалия Михайловна | Директор |  |  |
| ИП Ризаева Н.С. («MNS недвижимость») | Ризаева Наталья Сергеевна | Директор |  |  |
| ИП Рыбаков Алексей Александрович | Рыбаков Алексей Александрович | Директор  |  |  |
| ИП Семенова О.В. («Самара-Альфа») | Семенова Ольга Владимировна | Директор |  |  |
| ИП Тришкина Т.Е. («Ваш Ключ») | Тришкина Татьяна Евгеньевна | Директор |  |  |
| ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» | Ульянин Алексей Викторович | Директор |  |  |
| ООО «Абсолют-Центр» | Аштаев Валерий Федорович                                                      | Директор |  |  |
| ООО «Агентство недвижимости Ивановой Дарии» | Саурова Дария Геннадьевна | Ген. Директор |  |  |
| ООО «Агентство недвижимости Новый Арбат» | Канухин Сергей Константинович                                            | Директор |  |  |
| ООО «Агентство ПАРТНЕР» | Александров Александр Николаевич | Директор  |  |  |
| ООО «Азимут» | Курников Александр Павлович | Директор |  |  |
| ООО «Амрита» | Копейкина Галина Викторовна | Директор |  |  |
| ООО «АН «5 звезд» | Кочетов Станислав Викторович  | Ген. Директор |  |  |
| ООО «АН Византия» | Арсентьев Дмитрий Владимирович | Директор |  |  |
| ООО «АУМ-Недвижимость» | Орлов Юрий Александрович | Ген. Директор |  |  |
| ООО «АФИНА-ЦЕНТР» | Пискаева Ольга Викторовна | Директор |  |  |
| ООО «Град-Оценка» | Бакаев Альберт Иршатович | Директор |  |  |
| ООО «ДИАЛОГ» | Комиссаров Андрей Владимирович | Директор |  |  |
| ООО «КВАДРАТ» | Юрина Светлана Владимировна | Директор |  |  |
| ООО «Огни Самары»  | Овечкина Юлия Алексеевна | Ген. Директор |  |  |
| ООО «Русская жемчужина» | Кирюшин Алексей Иванович | Ген. Директор |  |  |
| ООО «Фэмили кэпитал» | Шарахов Александр Сергеевич | Директор |  |  |
| ООО «Центр Оценки и Управления Недвижимостью» (ГК «CADR.PRO») | Горлов Сергей Евгеньевич | Директор |  |  |
| ООО Агентство недвижимости «Самаринка» | Ваганова Инна Викторовна | Директор |  |  |
| ООО АН «Гарант-Эстейт» | Чаплыгин Алексей Александрович | Директор |  |  |
| ООО АН «Карат» | Русина Надежда Владимировна | Директор |  |  |
| ООО «АН «КОМФОРТ» | Голоха Елена Владимировна | Директор |  |  |
| ООО ГК «Камертон» | Семенюк Ирина Ивановна | Директор |  |  |
| ООО фирма «ЛЭНД недвижимость» | Бетра Владимир Муколадович | Директор |  |  |
| ООО ЮК «Апрель Консалтинг» | Карасева Ирина Валерьевна | Директор |  |  |