

«УТВЕРЖДЕНО»

Директор ООО «РегионБизнесКонсалтинг»

_____ **В.В.Лукашевич**

«01» февраля 2015 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

О ГАРАНТИЙНЫХ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

г. Надым, 2015 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

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

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. 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 – Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонсалтинг».

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

Безвозмездное юридическое сопровождение – правовая защита Клиента и/или Собственников в компетентных органах (участие в суде первой инстанции от имени Клиента и/или Собственников, участие в суде апелляционной инстанции от имени Клиента и/или Собственников, участие в суде кассационной инстанции от имени Клиента и/или Собственников и т.д.) в случае утраты Клиентом и/или Собственниками права собственности на Объект в период действия Гарантийного обязательства (Сертификата).

Договор – договор возмездного оказания 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, приобретенный Клиентом и/или Сособственниками при непосредственном участии Компании.

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 государственную регистрацию перехода права собственности, 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 перехода права собственности.

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 безвозмездному юридическому сопровождению Клиента и/или Сособственников;

3.1.2. условия, способы и порядок безвозмездного юридического сопровождения Компанией Клиента и/или Сособственников;

3.1.3. условия, исключаяющие или ограничивающие исполнение Компанией обязательств по безвозмездному юридическому сопровождению Клиента и/или Сособственников.

3.2. Правом на безвозмездное юридическое сопровождение 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» февраля 2015 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 коммерческого назначения (нежилые помещения, используемые в предпринимательской деятельности);

3.8.3. 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 (www.ooorbk.ru).

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.

5. Способы возмещения ущерба

5.1. Настоящим Положением предусмотрены следующие способы возмещения ущерба:

5.1.1. Предоставление безвозмездного юридического сопровождения Клиенту и/или Сособственникам объекта недвижимости.

5.2. Предоставление безвозмездного юридического сопровождения осуществляется путем оформления доверенности на имя специалиста, назначенного Компанией для контроля исполнения Гарантийного обязательства за счет Клиента и/или Сособственников.

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 после подписания Клиентом акта сдачи-приемки услуг и оплаты Клиентом вознаграждения за оказанные Компанией услуги, 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 к 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 о 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: 629730 Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, набережная им. Оруджева, дом 10, кв. (офис) 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.

7.3. Юридическое сопровождение осуществляется Компанией безвозмездно. Оплата государственных сборов и пошлин осуществляется за счет средств Клиентов и/или Сособственников.

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 настоящего Положения.

8.2.3. Включение Объекта в состав наследства.

8.3. Права по Гарантийному обязательству по наследству не передаются.

9. Условия, исключаящие 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. 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. Безвозмездное юридическое сопровождение не предоставляется, 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.

9.5. Безвозмездное юридическое сопровождение не предоставляется, 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. Безвозмездное юридическое сопровождение не предоставляется, 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 исполнение Гарантийного обязательства, 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 исполнение Гарантийного обязательства 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 предоставлении безвозмездного юридического сопровождения принимается Компанией и сообщается Клиенту и/или Сособственникам в письменной форме с указанием причин отказа.

ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ № _____

г. Надым

дата

Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонсалтинг», в лице Директора Лукашевича Василия Владимировича, 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 **безвозмездное юридическое сопровождение** (правовая защита Клиента и/или Собственников во всех судебных инстанциях), направленное на защиту права собственности Клиента на приобретенный объект недвижимого имущества в случае угрозы утраты права собственности.

Безвозмездное юридическое сопровождение осуществляется в соответствии с Положением «О Гарантийных обязательствах», утвержденным ООО «РегионБизнесКонсалтинг» от 01.02.2015 года.

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.

ООО «РегионБизнесКонсалтинг»
в лице Директора

М.П.

В.В.Лукашевич