

## СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ г. ДМИТРОВА

Настоящее добровольное Соглашение составлено, принято и подписано профессиональными участниками рынка недвижимости г. Дмитрова, ведущими основную коммерческую деятельность на территории г. Дмитрова и Дмитровского района, зарегистрированными в установленном законом порядке в качестве юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги на рынке недвижимости.

### Основные понятия

**Брокерская деятельность** — деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляемая за счет и в интересах Потребителей и связанная с изменением, установлением или прекращением их прав на Объекты недвижимости.

**Исполнитель (брокерской услуги)** — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающий брокерскую услугу в соответствии с Соглашением.

**Потребитель, Клиент** — правоприобретатель и (или) правообладатель Объекта недвижимости, вступивший(ие) в договорные отношения с Исполнителем для получения брокерской услуги.

**Брокерская услуга** — услуга, оказываемая Исполнителем Потребителю при совершении операций с объектами недвижимости и правами на них.

**Агент по недвижимости** — физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, выполняющий действия по оказанию услуг при совершении операций на рынке недвижимости, и действующий под руководством брокера в рамках трудовых или гражданско-правовых отношений с работодателем.

**Брокер по недвижимости** — физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, осуществляющий действия по организации продаж услуг на рынке недвижимости с возможностью получения права подписи на договорах с клиентами и/или выполняющий административные функции в отношении подчиненных работников, и действующий в рамках трудовых или гражданско-правовых отношений с работодателем.

**Договор на оказание Брокерской услуги (Договор)** — договор между Потребителем и Исполнителем, предметом которого является оказание Брокерской услуги.

**Соглашение** — настоящее Соглашение о сотрудничестве агентств недвижимости г. Дмитрова.

**Участники Соглашения** — Агентства недвижимости г. Дмитрова, подписавшие Соглашение и принявшие на себя обязательства в рамках данного Соглашения.

**Комитет по Этике и защите прав потребителей (Комитет)** — выборный орган для решения конфликтных ситуаций, возникших между агентствами г. Дмитрова, а также между Агентством и клиентом.

**Объект недвижимости** — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, право собственности и иные вещные права на которые подлежат регистрации в соответствии с законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Представительский статус** — совокупность прав, принадлежащих Клиенту и передаваемых им Риэлтору по договору об оказании услуг, договору представительства, по доверенности в связи с уступкой/приобретением прав на объект.

**Сделка** — действия Потребителей Брокерских услуг, направленные на изменение, установление или прекращение их прав на Объекты недвижимости.

**Риэлтор** — брокер, агентство недвижимости.

**Эксклюзив, эксклюзивные права** — представительский статус Риэлтора, ограниченный сроком действия договора об оказании возмездных услуг, по которому Клиент принимает на себя обязательство не наделывать другого Риэлтора представительским статусом на тот же объект и отказывается в пользу

Риэлтора от уступки/приобретения прав на объект без участия Риэлтора.

**Контрагент** - риэлтор, участник Соглашения, представляющий интересы второй стороны по сделке.

**Соглашение о совместной сделке** – документ, содержащий в себе условия проведения одной сделки между двумя Участниками Соглашения и содержащий основные договоренности, достигнутые Контрагентами.

## **Раздел I. Общие положения**

**1.1.** Соглашение о сотрудничестве агентств недвижимости г. Дмитрова (в дальнейшем именуемое - Соглашение) регулирует внутренние и внешние взаимоотношения между Агентствами недвижимости, участниками Соглашения, а также их взаимоотношения с клиентами. Соглашение разработано для защиты прав и законных интересов Участников Соглашения и Клиентов, а также соблюдения этических норм при оказании услуг на рынке недвижимости с целью создания и повышения положительного представления о деятельности агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

**1.2.** Настоящее Соглашение является совокупностью профессиональных норм, которым должен соответствовать, и правил, которые должен соблюдать Участник Соглашения. Настоящее Соглашение не противоречит Законам Российской Федерации.

**1.3.** Обязанности профессионального поведения, изложенные в настоящем Соглашении распространяются на всех Участников Соглашения. Принимая и подписывая настоящее Соглашение, Риэлторы принимают на себя обязательство организовать и вести свою профессиональную деятельность в соответствии с духом и буквой установленных принципов.

**1.4.** Риэлторы должны нести общую ответственность за свое доброе имя, добросовестно выполнять и совершенствовать свои профессиональные навыки.

**1.5.** Осознавая, что профессиональное сотрудничество между Риэлторами соответствует интересам потребителей, Риэлторы не пытаются получить какое-либо нечестное преимущество над своими конкурентами.

**1.6.** Риэлтор должен соблюдать следующие основные принципы Этики:

а) Честность. Риэлтор должен действовать открыто и честно во всех профессиональных и деловых отношениях. Принцип честности также предполагает справедливое ведение дел и правдивость.

б) Объективность. Риэлтор не должен допускать, чтобы предвзятость, конфликт интересов либо другие лица влияли на объективность его действий.

в) Профессиональная компетентность. Соблюдение принципа профессиональной компетентности обязывает Риэлтора постоянно поддерживать знания и навыки на уровне, обеспечивающем предоставление клиентам квалифицированных профессиональных услуг, а также действовать добросовестно в соответствии с принятым Соглашением при оказании брокерских услуг.

г) Конфиденциальность. Соблюдение принципа конфиденциальности обязывает Риэлтора: обеспечить конфиденциальность информации, полученной в результате профессиональных или деловых отношений, и не раскрывать эту информацию третьим лицам, не обладающим надлежащими и конкретными полномочиями, за исключением случаев, когда Риэлтор имеет законное или профессиональное право либо обязанность раскрыть такую информацию; не использовать конфиденциальную информацию, полученную в результате профессиональных или деловых отношений, для получения им или третьими лицами каких-либо преимуществ.

д) Профессиональное поведение. Соблюдение принципа профессионального поведения обязывает Риэлтора исполнять требования применимых норм, правил, оказания брокерских услуг и избегать действий, которые могут дискредитировать риэлторскую профессию.

## **Раздел II. Этические нормы, регулирующие отношения Участников Соглашения и клиентов**

**2.1.** Согласно заключенным договорам Участник Соглашения берет на себя обязательства защищать интересы Клиента, что не освобождает его от обязательств справедливо обслуживать все стороны, участвующие в договоре.

**2.2.** Участник Соглашения не должен отказывать Клиенту в оказании равноценных профессиональных услуг по признакам их национальности, религиозных убеждений, пола. Участник Соглашения обязуется

не принимать участия в планах или соглашениях по дискриминации личности по этим признакам.

**2.3.** Участник Соглашения должен избегать искажения или утаивания информации, имеющей отношение к недвижимому имуществу или сделке. Однако он не обязан передавать дополнительную информацию и консультировать по делам, выходящим за рамки договора.

**2.4** Участник Соглашения должен обеспечить уровень компетентных услуг с соблюдением федеральных и региональных норм и стандартов практики в тех областях операций с недвижимостью, которыми он обычно занимается.

**2.5.** Участник Соглашения для защиты клиентов должен заботиться о том, чтобы финансовые обязательства по сделкам были определены в письменном виде договором, отражающим точное соглашение сторон. Копия договора должна предоставляться по требованию каждой из сторон, участвующей в договоре.

**2.6.** Участник Соглашения не должен осуществлять профессиональные услуги, связанные с имуществом или его стоимостью, в которых он имеет существующую или предполагаемую заинтересованность, если такая заинтересованность специально не раскрыта перед всеми сторонами участников договора.

**2.7.** Участник Соглашения не должен использовать некомпетентность или состояние здоровья Клиента с целью извлечения дохода при операциях с недвижимостью.

**2.8.** Участник Соглашения должен обеспечить наличие механизма рассмотрения претензий Клиента внутри компании и ознакомить Клиента с существующим порядком рассмотрения споров, принятым Участниками Соглашения.

**2.9.** Представляя интересы Клиента по Договору на оказание риэлторских услуг, Участник Соглашения совершает действия по поручению Клиента строго в соответствии с законодательством РФ и своими обязательствами по договору на оказание риэлторских услуг, заключенном в письменной форме.

**2.10.** Риэлтор предоставляет Клиенту и Контрагенту возможность ознакомиться с официальными документами компании.

**2.11.** Независимо от уровня информированности Клиента, Риэлтор должен убедиться в правильном и однозначном понимании целей Клиента. Риэлтор обеспечивает понимание Клиентом его прав и возможностей, а также понимание обязанностей Риэлтора.

**2.12.** В случае невозможности получения всех данных, необходимых для оказания услуг в соответствии с существующими требованиями, Риэлтор уведомляет своего Клиента и Контрагента о возможных последствиях неполучения необходимой информации или отказывается от оказания услуги.

**2.13.** Риэлтор должен незамедлительно информировать Клиента и Контрагента обо всех, ставших ему известными обстоятельствах и фактах, относящихся к сделке, в том числе способных впоследствии привести возникновению у Клиента и Контрагента убытков и/или утрате прав на объект у Клиента.

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЕ О СОВМЕСТНЫХ СДЕЛКАХ**

**2.14.** Риэлтор обязан до подписания договора на оказание риэлторских услуг с Клиентом проинформировать его о принципах работы риэлторской компании, сумме и порядке оплаты комиссионного вознаграждения, а также поставить Клиента в известность о наличии партнерской системы продаж и внесении в нее взятого на продажу объекта.

**2.15.** Риэлтор, желая заключить или продлить договор на оказание риэлторских услуг с Клиентом, не должен вводить Клиента в заблуждение, в том числе необоснованным завышением или занижением рыночной стоимости Объекта недвижимости.

**2.16.** Риэлтор не имеет права вводить Клиента и Контрагента в заблуждение, исказить или преувеличивать факты и утаивать от Клиента и Контрагента информацию, касающуюся Объектов недвижимости, прав на них или сделки в целом.

**2.17.** Представляя интересы Клиента-продавца, Риэлтор предлагает Объект недвижимости Покупателям и Контрагенту только по цене, согласованной с Клиентом-продавцом.

**2.18.** Представляя интересы Клиента-покупателя, Риэлтор предлагает Продавцам и Контрагенту только условия, согласованные с Клиентом-покупателем.

**2.19.** Риэлтор, представляющий Клиента-продавца, обязан содействовать выдаче продавцом расписки покупателю в получении полной цены объекта.

**2.20.** Риэлтор не имеет права представляться клиентом и склонять к сотрудничеству владельца

недвижимости, который подтвердил то, что эксклюзивные права на его недвижимость получил другой специалист по недвижимости.

**2.21.** Риэлтор не должен предлагать сотрудничество владельцу недвижимости, которого эксклюзивно представляет другой Риэлтор. Но сам этот факт не мешает Риэлтору предложить свои услуги после окончания срока действия эксклюзивных прав. Если другой Риэлтор отказывается раскрыть дату окончания договора и его условия, Риэлтор имеет право связаться с продавцом для получения этой информации и для обсуждения условий, по которым он сможет представлять продавца в будущем.

Если владелец недвижимости выходит на связь с Риэлтором по поводу продажи недвижимости, находящейся на эксклюзивных правах у другого специалиста недвижимости, он имеет право обсудить условия, по которым он сможет представлять продавца в будущем.

**2.22.** Риэлтор не должен рассылать письменные материалы, склоняющие к сотрудничеству владельцев, чья недвижимость находится на эксклюзивных правах у других Риэлторов. Исключением являются случаи публичной рекламы деятельности агентства, ненаправленной напрямую к тем владельцам, чья недвижимость находится на эксклюзивных правах у других Риэлторов.

**2.23.** Участник Соглашения не вправе вступать в контакт с Клиентами Риэлтора-Контрагента с целью предложения различных услуг по вопросам недвижимости, а также передавать какие-либо рекламные материалы (визитки, буклеты, листовки, дисконты, папки продавца, покупателя со стикерами и т.д.) без согласования с Риэлтором-Контрагентом.

**2.24.** Участник Соглашения вправе вступать в контакт с Клиентом Риэлтора-Контрагента только с согласия данного Контрагента.

**2.25.** Участник Соглашения не вправе согласовывать условия совершения сделки с Клиентом Риэлтора-Контрагента напрямую, если иное не предусмотрено соглашением сторон о совместной сделке.

**2.26.** Участник Соглашения не вправе обсуждать с Контрагентом в присутствии Клиента какие-либо вопросы взаимодействия между собой, в том числе финансовые. Обсуждение и оплата Клиентом комиссионного вознаграждения не должна производиться в присутствии Контрагента и Клиента.

**2.27.** До показа Объекта недвижимости Клиенту, Риэлторы должны договориться о размере и условии выплаты комиссионного вознаграждения, а также распределении комиссионного вознаграждения между Риэлтором и Контрагентом.

### **III. Этические нормы, регулирующие внутренние и внешние отношения Участников Соглашения.**

**3.1.** Риэлтор обязан ознакомить своих сотрудников с требованиями Соглашения.

**3.2.** Практика Риэлтора по обслуживанию Клиентов должна соответствовать требованиям Соглашения.

**3.3.** В общих интересах и интересах своей собственной деятельности Участники по собственному желанию могут делиться с другими Участниками формами, методами и опытом работы с целью повышения профессионализма и компетенции, по вопросам обмена информацией с целью повышения профессионализма.

**3.4.** Каждый Участник имеет равные права с другими Участниками Соглашения и не должен пытаться получить несправедливых преимуществ над другими, должен осуществлять свою деятельность таким образом, чтобы избежать профессиональных конфликтов с другими Участниками.

**3.5.** Участник Соглашения не должен использовать методы недобросовестной конкуренции по отношению к другим организациям и физическим лицам, работающим на рынке недвижимости.

**3.6.** Участник Соглашения не должен сознательно или опрометчиво делать необъективные или вводящие в заблуждение заявления относительно конкурентов, их репутации или деловой практики, давать пренебрежительные отзывы о работе других риэлторов, или проводить необоснованные сравнения своей работы с работой других риэлторов.

**3.7.** Риэлтор должен проявлять лояльность и осмотрительность, комментируя общую политику другого Риэлтора и/или его действия в конкретной сделке.

**3.8.** Риэлтор может сотрудничать с другими Агентствами недвижимости, не являющимися Участниками Соглашения на договорных условиях, в том числе не предусматривающих раздел комиссионных.

**3.9.** При предложении и продвижении своих услуг на рынке риэлтор не должен делать заявления, преувеличивающие уровень услуг, которые он может предоставить, его квалификацию или приобретенный им опыт.

#### **ПОРЯДОК СОВМЕСТНОЙ СДЕЛКИ.**

**3.10.** Сотрудничающие Риэлторы при первом контакте должны сообщить и подтвердить друг другу свой риэлторский статус и полномочия, предоставленные им Клиентами до заключения Соглашения о совместной сделке.

**3.11.** Риэлторы должны сообщать о принятии предложения их Клиентом сотрудничающему Риэлтору.

**3.12.** Условия совместной сделки, взаиморасчеты и подготовка документов по сделке согласовываются Риэлторами заранее. В случае отсутствия договоренностей комиссионное вознаграждение выплачивается поровну между Риэлторами (агентствами недвижимости), независимо от количества агентов или брокеров, участвующих в сделке, за минусом расходов.

**3.13.** Риэлтор должен выяснить у Клиента, не находится ли он в договорных отношениях с другим Риэлтором по данному предмету Договора. Риэлтор вправе заключить договор с бывшим Клиентом другого Риэлтора по окончании срока действия предыдущего договора между ними.

**3.14.** Риэлтор вправе самостоятельно вступать в переговоры с Клиентами другого Риэлтора только с согласия последнего.

**3.15.** Сотрудничающие Риэлторы должны разрешать возникающие между ними разногласия таким образом, чтобы не страдали интересы Клиента.

**3.16.** При проведении совместной сделки Риэлторы обязаны воздерживаться (кроме случаев крайней необходимости) от контактов с клиентом без участия другого Риэлтора.

**3.17.** При совместных сделках между Риэлтором продавца и Риэлтором покупателя взаиморасчеты организуются Риэлтором продавца, если нет письменного соглашения сторон о другом порядке взаиморасчетов.

**3.18.** Проект договора купли-продажи объекта недвижимости составляет риэлтор покупателя, если иное не будет установлено контрагентами совместной сделки.

**3.19.** Взаимоотношения и договоренности между контрагентами распространяются на одну сделку и прекращаются в случае исполнения ими взятых на себя обязательств по договору. Соглашение о совместной сделке имеет силу на одну конкретную сделку.

**3.20.** Риэлтор продавца обязан выплачивать вознаграждение Риэлтору покупателя в заранее согласованном размере. В случае согласования снижения стоимости объекта стоимость вознаграждения тоже подлежит согласованию. Если стоимость вознаграждения не согласована при снижении стоимости объекта, то вознаграждение остается прежним. В случае невыполнения принятого на себя Риэлтором обязательства по выплате вознаграждения в оговоренном размере, другой Риэлтор вправе обратиться в Комитет по этике за разрешением спора.

#### **ПОРЯДОК СОТРУДНИЧЕСТВА ПО НЕ ЭКСКЛЮЗИВНОМУ ДОГОВОРУ.**

**3.21.** При независимой работе нескольких Риэлторов с одним Клиентом-продавцом снижение одним из риэлторов вознаграждения, установленного Продавцом (застройщиком) считается нечестной конкуренцией и неэтичным поступком. Такая ситуация приводит к нарушению основных принципов Соглашения.

Участники Соглашения, имеющие в работе по не эксклюзивному договору общего Клиента-продавца должны договориться и подписать соглашение об одинаковых комиссионных.

**3.21. 1.** Контрагент вправе выбрать из нескольких участников Соглашения Риэлтора, представляющего интересы Клиента-продавца по не эксклюзивному договору, уведомив письменно других Участников Соглашения.

**3.22.** При независимой работе нескольких Риэлторов с одним Клиентом-покупателем вознаграждение получает Риэлтор, завершивший сделку (приведший клиента на задаток). В этом случае запрещается остальным Риэлторам продолжать работать с этим клиентом по данной сделке или иным способом оказывать давление на Клиента для изменения объекта покупки или иным образом срыва сделки.

**3.23.** Обмен базой данных для совместных сделок между Участниками Соглашения допускается в любой письменной форме: использование e-мэйл, смс - рассылки, прайсов, сайта Агентства Недвижимости,

МЛС (мультилистинговой системы, содержащей общую базу объектов Участников Соглашения).

**3.24.** Объекты, выставляемые Участниками Соглашения для совместных сделок содержат основные характеристики объекта (используемые на рекламных площадках АВИТО, ЦИАН) и дополняются

1) размером общего комиссионного вознаграждения ( в рублях или %% от сделки )

2) размером вознаграждения Контрагенту ( в рублях или %% от сделки )

**3.25.** Участник вправе по своему усмотрению выставлять объекты в Совместные сделки, или оставить за собой право продажи объекта на свободном рынке.

**3.26.** Не эксклюзивные объекты, не участвующие в совместных сделках Риэлтора, не могут выставляться Риэлтором по цене и с комиссией, ниже согласованной участниками Соглашения.

#### **Раздел IV. Конфиденциальность**

**4.1.** Участники Соглашения принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны по заключенным Договорам и Соглашениям, не информировали третьих лиц о деталях договоров.

**4.2.** Участники Соглашения не должны использовать информацию, полученную от Клиентов и Контрагентов в личных целях или любым другим образом, противоречащим закону или могущим нанести ущерб достижению целей Клиента или Контрагента.

**4.3.** Участники Соглашения могут сообщить конфиденциальную информацию о Клиенте или Контрагенте только в следующих случаях:

- при наличии официального запроса уполномоченных органов или постановлению суда;

- защищаясь от обвинений в неэтичном либо незаконном поведении или нарушении данного Соглашения;

- для предотвращения противоправных действий Клиента;

- в иных, установленных действующим законодательством РФ случаях.

#### **Раздел V. Ответственность за нарушение Соглашения**

**5.1.** Полномочиями по разрешению спорных ситуаций в рамках настоящего Соглашения наделяется Комитет по Этике , выбираемый из состава Участников Соглашения и включающий в себя не менее 3-х человек.

**5.2.** В случае выявления и подтверждения фактов нарушений Соглашения, финансовых и других обязательств Участником Соглашения, Комитет по Этике может принять решение: об общественном порицании Участника, о возмещении причиненного морального, материального ущерба и о рекомендации Общему Собранию Участников Соглашения об исключении Агентства из состава Участников Соглашения.

**5.3.** Рекомендации, вынесенные Комитетом по Этике, подлежат обязательному выполнению Риэлтором.

**5.4.** Риэлтор должен сообщать Комитету по Этике ставшие ему известными нарушения настоящего Кодекса Этики другими Риэлторами в письменном виде.

**5.5.** В случае принятия решения об исключении Агентства из состава Участников Соглашения за нарушение норм Соглашения, совместные сделки с Агентством исключаются со стороны всех участников Соглашения.

**5.6.** В случае обвинения Риэлтора в нарушении Кодекса Этики, финансовых и других обязательств, понесшая ущерб сторона обязана обратиться в Комиссию по этике прежде, чем обращаться в судебные органы.

**5.7.** Каждый Участник Соглашения имеет право обжаловать любое неправомерное решение Комитета по Этике на Общем Собрании.

#### **РАЗДЕЛ VI. ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ.**

**6.1.** Органом управления является Общее Собрание Участников Соглашения.

**6.2.** Решение по всем вопросам, вынесенным на голосование, принимается демократическим большинством голосов: 75% от общего числа Участников Соглашения.

**6.3.** В случае отсутствия на Общем Собрании, Участник Соглашения должен выдать письменную

доверенность на другого Участника с передачей своего голоса.

6.4. Любой участник Соглашения вправе добровольно покинуть состав Участников Соглашения, письменно уведомив об этом других участников.

6.5. Председатель Общего Собрания и Секретарь выбираются в начале каждого Общего Собрания.

6.6. Обязанность информировать Участников Соглашения об Общих Собраниях, принятых решениях и решениях Комиссии по этике лежит на членах Комиссии по этике.

#### ПОДПИСИ УЧАСТНИКОВ СОГЛАШЕНИЯ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ДМИТРОВА:

Подписывая настоящее Соглашение подтверждаю свое согласие на участие в партнерских продажах, даю гарантию соблюдать условия Соглашения, обязуюсь действовать честно и равно по отношению ко всем его участникам, в том числе примкнувшим к Соглашению позднее.

1. Локникова Татьяна Александровна АИ Центр Недвижимости "Маркс"
2. Карацлова Татьяна Сергеевна АИ "Корона-Вейт" - Ст. Директ.
3. Фролкин В. Густав Александрович АИ "Диллерс"
4. Сухов Александр Дмитриевич АИ "Единство" Центр Недвижимости "Син"
5. Меситинев Олег Валентинович АИ "Ключи"
6. Мартьян Мария Сергеевна АИ "МК-Гарант"
7. Карцова Мария Борисовна АИ "МК-Гарант"
8. Соловьев Александр Николаевич АИ "Селенное Подольское"
9. Егужева Мария Александровна АИ "РЭМИСИ Групп"
9. Мельников Елена Николаевна АИ "Новый Мир"
- Мельников-Лебедев ✓
- Описи +
10. Ткаченко Максим Валентинович АИ "Благосир" "Руководитель  
департаментного офиса г.г. Дмитров"
11. Мельников Дмитрий Валерьевич
12. Овчинников Евгений Иванович АИ "Земли Строительные"
- А. Юртова Надежда
- Карева Елена Сергеевна АИ "ШАН" "Курьер"
- Вас? Яковлев ООО "Дмитров Трейд"