

РЕГЛАМЕНТ

взаимодействия специалистов по продажам (риэлторов) с юридическим отделом в процессе подготовки документов для сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества.

Этапы	Оформление документов для сделки	Требование к оформлению документов
<i>Заключение договора и иных документов с клиентом.</i>		
1.	Подписание необходимых документов с клиентом: - агентский договор; - акт осмотра объекта недвижимости; - согласие на обработку персональных данных; - соглашение с др. агентством (если Продавец/Покупатель заключил договор не с нами) Все бланки документов находятся на ресепшен у офис-менеджеров, также у офис-менеджеров можно получить на адрес электронной почты документ в электронном виде.	Агентский договор должен быть составлен в двух экземплярах, без ошибок и исправлений, все строчки, предназначенные для заполнения должны быть заполнены, либо должны стоять прочерки. Договор с исправлениями считается ничтожным и не имеет юридической силы. Договору должен быть присвоен номер (по номеру объекта/заявки). Оба экземпляра должны быть подписаны оригинальными подписями (копии не допускаются). Акт осмотра объекта недвижимости, согласие на обработку персональных данных, подписываются в 1 (одном) экземпляре в том же алгоритме, что и агентский договор.
<i>Стадия заключения предварительного договора</i>		
2.	1. Создание заявки риэлтором в РИЕС для подготовки Юридическим отделом предварительного договора купли-продажи (соглашения о задатке), предварительного договора уступки права требования,	Риэлтор составляет заявку в юридическом модуле, к заявке подгружаются документы, указанные выше (п.1) и документы, необходимые для составления предварительного договора, также указываются все параметры будущей сделки, а именно: - данные о продавце; - данные о покупателе;

соглашения о намерениях (далее – предварительный договор)	- данные об объекте недвижимости; - стоимость объекта недвижимости; - сумма задатка; - форма расчетов; - при необходимости в поле заявки «Особые условия/комментарии» риэлтор указывает иные параметры и особенности сделки, для внесения этих условий в предварительный договор. Необходимые документы для подготовки предварительного договора: - Правоустанавливающие документы; - Паспорт Продавца; - Паспорт Покупателя. - Кадастровый паспорт объекта При создании заявки на подготовку предварительного договора риэлтором указывается срок желаемого исполнения (подготовки предварительного договора) срок должен быть указан не менее 2 (двух) часов с момента создания заявки.
2. Получение юридическим отделом заявки на подготовку предварительного договора.	Подготовка и проверка предварительного договора: - юрист в РИЕС создает шаблон предварительного договора; - юрист проверяет Продавца, Покупателя (сайт ФССП, ГАС правосудие), паспорта сторон на действительность, объект проверяется на предмет наличия/отсутствия запрета на регистрационные действия (Росреестр); - предварительный договор направляется юристом по электронной почте риэлтору, его менеджеру, копия направляется начальнику юридического отдела; - время подготовки предварительного договора и его проверки может занимать до 2 (двух) часов с момента принятия в работу юристом.
3. Задаток.	Порядок проведения задатка: - менеджер риэлтора при необходимости присутствия юриста на первых задатках (0-6) в календаре «юриста» назначает встречу и номер переговорной комнаты не менее чем за 2 часа до мероприятия; - риэлтор в день подписания предварительного договора подписывает акт выполненных работ (в 2 экземплярах), один для клиента, один для компании

		- юрист в обязательном порядке участвует при подписании предварительного договора (задатка) в случае, когда одну из сторон сделки сопровождает риэлтор, работающий в Компании менее 6 месяцев; - если необходимо участие юриста при подписании предварительного договора (задатка) при сопровождении сделки риэлтором, работающем в компании более 6 месяцев, менеджер риэлтора согласовывает присутствие юриста с начальником юридического отдела и в календаре «юриста» назначает встречу и номер переговорной комнаты не менее чем за 2 часа до мероприятия; - в случае необходимости внести изменения в предварительный договор, риэлтор преимущественно обращается к тому юристу, который его подготовил. В случае необходимости изменить существенные условия договора, риэлтором должна быть создана заявка на подготовку договора снова.
3.1.	Задаток в другом агентстве.	Порядок проведения задатка: - менеджер риэлтора, или сам риэлтор направляет на начальника юридического отдела по электронной почте письмо о том, что будет подписание предварительного договора в другом агентстве; - начальник юридического отдела определяет юриста, который будет вести сделку; - риэлтор направляет юристу на электронную почту письмо, где указывает параметры сделки, стоимость объекта недвижимости, форму расчетов, участников сделки и предоставляет документы по объекту недвижимости; - юрист проверяет договор и дает обратную связь риэлтору (замечания, дополнения, рекомендации) - после проведения задатка в другом агентстве, риэлтор создает заявку в РИЕС для постановки ее на Задаток - после постановки на задаток, в течение суток будет проведен аудит по предстоящей сделке.
4.	Регистрация задатка.	Риэлтор сообщает менеджеру о заключенном предварительном договоре (задатке). Риэлтор пишет письмо (в копии менеджер) на электронную почту начальнику юридического отдела(юристу) о регистрации задатка. Юрист регистрирует задаток, при наличии полного пакета документов на объект недвижимости : (Правоустанавливающие документы; паспорт продавца; паспорт Покупателя, кадастровый паспорт объекта (при наличии); агентский договор; акт осмотра объекта; акт выполненных работ; согласие на обработку персональных данных: соглашение с другим агентством (при необходимости)) и подписанного сторонами

		предварительного договора в течении рабочего дня, если документы поступили до 15-00 часов и на следующий рабочий день, если документы поступили после 15-00 часов. После чего юрист передает информацию в бухгалтерию. Объекты, на которые соответствующие договоры не заключались или предоставлены не все документы, на задаток не ставятся, объекты с продажи не снимаются!
	5. Карта сделки.	Юристами в обязательном порядке в течение 1 (одного) рабочего дня после подписания предварительного договора, подготавливается карта сделки, в которой указывается необходимый перечень документов для подписания основного договора и выхода на сделку, а также правовые риски и способы их минимизации. Данная карта направляется риэлтору путем <u>электронного аудита</u>. Карта сделки отображается в заявке на составление договоров (юр. сопровождение), подготовленной риэлтором. Карта сделки также может высылаться юристом риэлтору и менеджеру риэлтора по электронной почте.
	6. Дополнительное соглашение к предварительному договору.	При необходимости продления срока, либо изменения какого-либо условия предварительного договора, либо его расторжения, риэлтор направляет заявку в РИЕС на подготовку юридическим отделом дополнительного соглашения к предварительному договору не менее чем за 2 часа до подписания дополнительного соглашения. Юрист направляет дополнительное соглашение по электронной почте риэлтору, менеджеру риэлтора. После подписания дополнительного соглашения о расторжении задатка сторонами, риэлтор прикрепляет данный документ к заявке в юридическом модуле и извещает юридический отдел об этом, для вывода объекта в статус-«активные».
Стадия заключения основного договора		
3.	1. Создание заявки риэлтором в РИЕС для подготовки Юридическим отделом основного договора купли-продажи, договора уступки права требования (далее – основной договор).	Риэлтор составляет заявку в юридическом модуле, к заявке подгружаются необходимые документы и указываются все параметры будущей сделки, а именно: - данные о продавце; - данные о покупателе; - данные об объекте недвижимости; - стоимость объекта недвижимости, та которая будет указана в Основном договоре; - форма расчетов;

		- срок и условия передачи квартиры; - при необходимости в поле заявки «Особые условия/комментарии» риэлтор указывает иные параметры и особенности сделки, для внесения этих условий в основной договор. Необходимые документы для подготовки основного договора представляются риэлтором в юридический отдел через юридический модуль (электронно), согласно рекомендациям, указанным в карте сделки. Юристом могут быть запрошены иные документы, не указанные в карте сделки, по тем обстоятельствам (фактам), которые не были известны на момент составления карты сделки. При создании заявки на подготовку основного договора, риэлтором указывается срок исполнения (подготовки основного договора) не менее 4 (четырёх) часов с момента создания заявки. Все заявки с отрицательным временем подлежат отмене.
	2. Получение юридическим отделом заявки на подготовку основного договора.	Подготовка и проверка основного договора: - юрист в РИЕС создает шаблон основного договора; - после проверки основного договора юристом, договор направляется по электронной почте риэлтору, его менеджеру; - время подготовки основного договора и его проверки может занимать до 4 (четырёх) часов. - в случае необходимости внесения изменений в основной договор, риэлтор обращается к юристу, который готовил основной договор, для согласования и корректировки отдельных пунктов - в случае необходимости изменить договор в существенных условиях, риэлтор создает заявку в РИЕС, внесения изменений в основной договор производится по аналогии с созданием основного договора.
	3. Получение допуска от юридического отдела и выход на сделку.	Риэлтор собирает полный пакет документов согласно рекомендациям (карты-сделки) юриста и загружает их в РИЕС Аудитор проводит электронный аудит: - в заявке, направленной риэлтором на подготовку основного договора, отображаются риски, замечания и необходимые – непредставленные документы; - после того, как аудитором проведен электронный аудит, риэлтору необходимо устранить замечания и направить юристу заявку на получение допуска на сделку нажав в заявке во вкладке «документы» кнопку «оповестить аудитора» - до подписания основного договора.

	4. Подписание основного договора.	Порядок подписания основного договора: - менеджер риэлтора в календаре юриста назначает встречу и номер переговорной комнаты не менее чем за 2 часа до мероприятия; - юрист в обязательном порядке участвует в подписании основного договора в случае, когда одну из сторон сделки сопровождает риэлтор, работающий в Компании менее 6 месяцев; - если необходимо участие юриста при подписании основного договора с участием риэлтора старше 6 месяцев, менеджер риэлтора согласовывает присутствие юриста с начальником юридического отдела и в календаре «юриста» назначает встречу и номер переговорной комнаты не менее чем за 2 часа до мероприятия.
	5. Дополнительное соглашение к основному договору.	При необходимости продления срока либо изменения какого-либо условия основного договора, риэлтор выставляет запрос на подготовку юридическим отделом дополнительного соглашения к основному договору не менее чем за 4 часа до подписания дополнительного соглашения. Юрист направляет дополнительное соглашение по электронной почте риэлтору, менеджеру риэлтора.
<i>Закрытие сделки</i>		
5.	1. Загрузка документов.	Риэлтору необходимо: - загрузить в РИЕС основной договор с подписями всех участников сделки и штампом Росреестра подтверждающим государственную регистрацию перехода права собственности; - загрузить в РИЕС платежный документ, подтверждающий оплату Объекта недвижимости; - загрузить в РИЕС недостающие документы, указанные в допуске.
	2. Закрытие сделки	Риэлтору необходимо: - сдать комиссию в кассу - вторая часть сделки закрывается при сдаче второй комиссии в бухгалтерию

*Все исключения согласовываются с начальником юридического отдела в индивидуальном порядке.

Требования к составу пакета документов при желании риелтора Закреть сделку в случае Отказа Клиента от Оплаты Комиссии Компании, с дальнейшим судебным взысканием.

Этап	Документ	Примечания по оформлению документов	Пакет документ	Наличие пакета документов в (критично, нормально, не критично)	Возможность взыскания в % при наличии	Допуски по ошибкам в документах	Критичные ошибки в документах при которых взыскание
Заключение Агентского договора с Покупателем	Агентский договор с Покупателем	Оригинал. Корректно заполненный, чётко определён предмет, уполномоченное лицо подписало (если по доверенности то и расшифровка того кто подписывает по доверенности + копия доверенности), заполненные паспортные данные и прописка	полный пакет, 100 % выплата	критично	если предмет не будет определен, то взыскать будет невозможно, при наличии остальных ошибок 50%	при наличии любой ошибки предлагаем закрывать сделку после вступления в законную силу положительного решения суда	Критичные из указанных: подписание неуполномоченным лицом, неверное определение предмета договора
Заключение Агентского договора с Продавцом	Агентский договор с Продавцом	Оригинал. Корректно заполненный, чётко определён предмет, уполномоченное лицо подписало (если по доверенности то и расшифровка того кто подписывает по доверенности + копия доверенности), заполненные паспортные данные и прописка + копия доверенности		критично	если предмет не будет определен, то взыскать будет невозможно, при наличии остальных ошибок 50%	при наличии любой ошибки закрывать после вступления в законную силу положительного решения суда	Критичные из указанных: подписание неуполномоченным лицом, неверное определение предмета договора
Просмотры	Акт /акты осмотра с Продавцом	Оригинал. Корректно заполненный, чёткая привязка к договору номеру и дате, чётко описан предмет просмотра и его характеристики, имеются подписи и расшифровки подписей продавца и покупателя		критично	без подписей взыскать будет невозможно. При отсутствии одновременно ссылки на договор и на адрес квартиры взыскать будет невозможно. при наличии других ошибок 50%	при наличии любой ошибки закрывать после вступления в законную силу положительного решения суда	Критичные из указанных: Одновременное отсутствие ссылки на договор и на адрес квартиры, подписание неуполномоченным лицом
	Акт /акты осмотра с Покупателем	Оригинал. Корректно заполненный, чёткая привязка к договору номеру и дате, чётко описан предмет просмотра и его характеристики, имеются подписи и расшифровки подписей продавца и покупателя		критично	без подписей взыскать будет невозможно. При отсутствии одновременно ссылки на договор и на адрес квартиры взыскать будет невозможно. при наличии других ошибок 50%	при наличии любой ошибки закрывать после вступления в законную силу положительного решения суда	Критичные из указанных: Одновременное отсутствие ссылки на договор и на адрес квартиры, подписание неуполномоченным лицом

Подписание предварительного договора	Предварительный договор	Копия Предварительного договора по всем данным соответствующая с документами по п.1,2,3.		критично	50%	закрывать после вступления в законную силу положительного решения суда	возможность взыскать без его наличия есть 50%
Подписание акта выполненных работ	Акт выполненных работ	Оригинал. Корректно заполненный, чёткая привязка к договору номеру и дате, чётко описан предмет, имеются подписи и расшифровки подписей		критично	при отсутствии подписей, некорректном заполнении предмета и ссылки на договор взыскать невозможно. По остальным ошибкам 50%	закрывать после вступления в законную силу положительного решения суда	Критичные из указанных: Одновременное отсутствие ссылки на договор и на адрес квартиры, подписание неуполномоченным лицом
Получение задатка	Расписка	Копия. Корректно заполненный документ, чёткая привязка к договору номеру и дате, чётко описан предмет, имеются подписи и расшифровки подписей		нормально	80% при наличии других доказательств	можно закрыть сразу при предоставлении остальных документов надлежащего вида	возможность взыскать без его наличия есть 80% при наличии других доказательств
Подписание основного договора	Основной договор	Копия. Корректно заполненный документ, чётко описан предмет, имеются подписи и расшифровки подписей		нормально	65% при наличии других доказательств	в случае если клиент подписал договор мимо компании, закрывать после вступления в законную силу положительного решения суда	возможность взыскать без его наличия есть 65% при наличии других доказательств
Подтверждение перехода права собственности	Выписка из ЕГРН	Копия или оригинал. Подтверждение того что сделка Покупателя произошла и он воспользовался нашей услугой.		критично	40%	нужен оригинал, его запрашивает суд	суд запрашивает в обязательном порядке

