

ЗАЩИТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ РИЕЛТОРА РАЗБОР КЕЙСОВ

Юрист Ксения Турусина

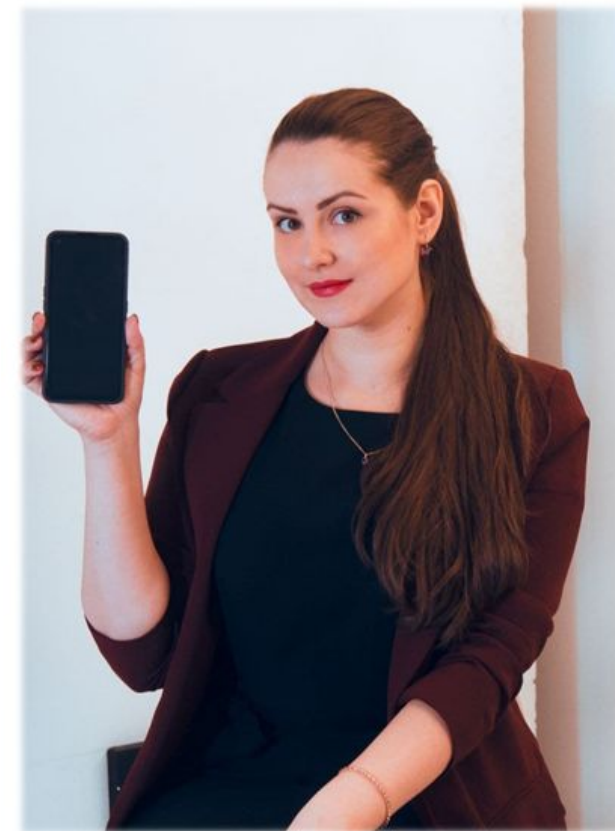
 Instagram @yurist.turusina

ДАВАЙТЕ ПОЗНАКОМИМСЯ

- Город
- 1 - Риэлтор с опытом до 1 года
- 2 - Риэлтор с опытом больше года
- 3 - Свое агентство

КСЕНИЯ ТУРУСИНА

- Имею **высшее юридическое и экономическое** образования (управление проектами). Закончила **аспирантуру**.
- Специализируюсь на сделках с недвижимостью на первичном и вторичном рынках **с 2011 года**, включая **судебное представительство**.
- Работала **риелтором** 3 года.
- Имею обширный опыт, связанный с правовым обеспечением деятельности юридических лиц.
- Спикер **Всероссийского Жилищного Конгресса**
- Активно веду социальные сети **@yurist.turusina**



ПЛАН ВЕБИНАРА

- Договор риелтор
- Пример - 1
- Пример - 2
- Пример – 3
- Выводы

ДОГОВОР НА РИЕЛТОРСКОЙ УСЛУГИ

- Типы договоров:
 - Агентский договор
 - Договор возмездного оказания услуг
 - Договор поручения
 - Договор комиссии
 - **Смешанные договора**
- Услуга подпадает под закон о защите прав потребителей

НА ЧТО АГЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО?

- Агент (Исполнитель) имеет право на оплату услуг, если **докажет**, что услуга, предусмотренная договором, была оказана.
- Как доказать?
 - Соблюсти структуру договорной базы
 - Указать важные пункты в договоре
 - Предоставить акт осмотра

ПРИМЕР -1 «ХИМКИ»

- Продажа аукционным методом
- Вознаграждение 6 % (3 %)
- 2000 листовок
- 140 звонков
- 38 семей посмотрели Объект
- Покупатель найден

ЧТО ВАЖНО ЮРИСТУ

- **Этапы работа**

(Приложение или пункты договора)

- **Акт показа**

- **Отчеты**

Адрес: 141401, Московская обл., г. Химки,
Тел. _____
Цена иска: руб.
Государственная пошлина: руб.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о взыскании агентского вознаграждения

... года между мной, истцом (далее также «Агент») и ответчиком (далее также «Принципал»), был заключен Агентский договор-поручение №1 по отчуждению Объекта недвижимости (с предоставлением Принципалом Агенту исключительного права на поиск покупателей и с оказанием Агентом юридических и маркетинговых услуг и проведением Торгов по Методу Александра Санкина), в приложении к иску, далее по тексту «Договор», согласно п.1.1, которого Принципал поручает Агенту за вознаграждение совершить от имени и за счет Принципала комплекс юридических и фактических действий, направленных на продвижение и продажу, либо иное отчуждение, принадлежащего Принципалу на праве собственности объекта недвижимости – далее «объект», а Агент принимает на себя эти обязательства, а согласно п.1.2, которого Принципал предоставляет Агенту эксклюзивное (исключительное) право на поиск покупателя (покупателей, контрагентов) и продажу указанного объекта.

Согласно п.3.1 Договора агентское вознаграждение Агента по Договору составляет 6 % от суммы сделки по отчуждению объекта. Покупная цена объекта указана согласно п.1.5 Договора в Промежуточном акте об оказании части услуг (в приложении к иску) и составляет _____ Согласно указанному промежуточному акту, сторонами Договора было согласовано что агентское вознаграждение по Договору

Согласно п.3.2 Договора, агентское вознаграждение выплачивается Принципалом в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на объект Принципала на имя покупателя (победителя торгов), либо иного третьего лица, в том числе не принимавшего участия в Торгах, одним из способов, предусмотренных пунктом 3.5, Договора.

Срок действия Договора с момента его подписания и действует в течение 6 месяцев (п.6.1. Договора).

П.2.1. Договора установлены обязанности Агента по Договору. Я выполняла все обязанности по Договору, которые установлены данным пунктом Договора в порядке и сроки, установленные Договором, а именно:

<u>П.2.1.1. Договора:</u> совместно с Принципалом подготовить документы, необходимые для заключения договора купли-	Проконсультировала Принципала о порядке и условиях заключения договора купли-продажи объекта, запросила и получила необходимые для отчуждения объекта дополнительные документы: согласие супруги на продажу объекта, оценочный отчет о стоимости объекта, выписку из домовой книги, архивную
---	--

<u>П.2.1.2. Договора:</u> проконсультировать Принципала по вопросам, связанным с продвижением и отчуждением объекта	Проконсультировала Принципала по порядку оформления и размещения рекламы, проведения торгов (переговорам с потенциальными покупателями и показам объекта). Указанное подтверждается перепиской с ответчиком через приложение <u>WhatsApp</u> (в приложении к настоящему иску)
<u>П.2.1.3. Договора:</u> за счет Принципала осуществлять поиск потенциальных покупателей для заключения договора купли-продажи объекта (либо иной сделки по его отчуждению) путём размещения информации об объекте в СМИ, сети интернет и других рекламных площадках в соответствии с согласованным Принципалом маркетинговым планом, указанным в приложении №1 к Договору	Разместила информацию об объекте на всех онлайн каналах, указанных в приложении №1 к Договору, провела профессиональную фотосъемку, изготовила лэндинг, баннер и презентационные листовки, нашла промоутеров для раздачи листовок, в соответствии с приложением №1 к Договору. Указанное подтверждается перепиской с ответчиком через приложение <u>WhatsApp</u> (в приложении к настоящему иску), сообщения от 12.01.2021 г., 01.02.2021 г., 04.02.2021 г., 10.02.2021 г., 13.02.2021 г., 16.02.2021 г.
<u>П.2.1.4. Договора:</u> сообщать Принципалу в устной форме по телефону, либо при встрече все сведения о ходе исполнения Договора	Сообщила Принципалу в устной и письменной форме по телефону, с помощью приложения <u>WhatsApp</u> , а также при встрече сведения о ходе исполнения Договора. Указанное подтверждается перепиской с ответчиком через приложение <u>WhatsApp</u> (в приложении к настоящему иску), сообщения от 12.01.2021 г., 01.02.2021 г., 13.02.2021 г., 16.02.2021 г., 18.02.2021 г.
<u>П.2.1.5. Договора:</u> предоставлять Принципалу письменные отчеты о ходе исполнения Договора, с приложением документов, подтверждающих расходы, произведенные Агентом в рамках Договора за счет Принципала	Неоднократно предоставляла Принципалу в письменной форме по телефону, с помощью приложения <u>WhatsApp</u> , письменные отчеты о ходе исполнения Договора, с приложением документов, подтверждающих расходы: № заказа и стоимость за печать листовок в типографии, документы, подтверждающие заказ и стоимость баннера, чеки, подтверждающие оплату за размещение рекламы объекта в сети Интернет (сообщения от 10.02.2021 г., 12.02.2021 г.)
<u>П.2.1.6. Договора:</u> Организовать и провести показы Объекта потенциальным покупателям в согласованные с Принципалом дни, а также переговоры об условиях сделки купли-продажи	Провела показы Объекта потенциальным покупателям в количестве <u>35 семей</u> в согласованные с Принципалом дни. Указанное подтверждается перепиской с ответчиком через приложение <u>WhatsApp</u> (в приложении к настоящему иску)

ЧЕМ КОНЧИЛОСЬ?

- Отправили претензию
- Ввели повторные переговоры
- Взяли тайм-аут 2 недели

- Деньги пришли на карту риелтору

ПРИМЕР-2 «БЕЛГОРОД»

- Клиент – Покупатель
- Подбор объекта
- Внесение аванса
- Согласование сделки
- Назначена дата
- Расторгнут договор

ЧТО ВАЖНО ЮРИСТУ

- **Этапы работа**

(Приложение или пункты договора)

- **Акт показа**

- **Подписан промежуточный акт**

- Лайфхак – на соглашении о внесении аванса пишем данные представителя (риелтора)

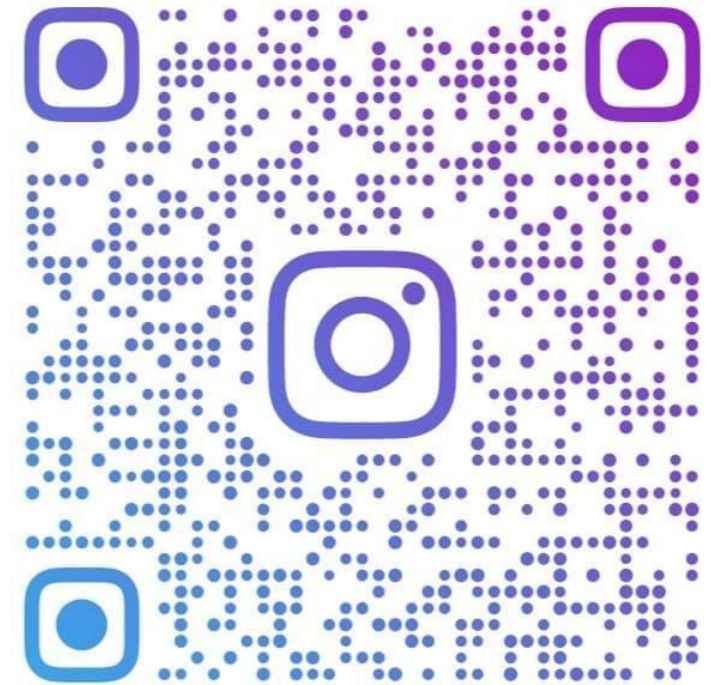
ЧЕМ КОНЧИЛОСЬ?

- Претензия клиенту
- Взыскание фактически понесенных расходов
- Оплата за этап

- Выплата в досудебном порядке
- 50% от суммы вознаграждения

ИЗ ЧЕГО СОСТОИТ КУРС

- Право собственности
- Дорожная карта сделки
- Сделки с занижением
- Банкротство
- Сделка способность Продавца
- Наследство
- Проверка объекта и продавца
- Материнский капитал
- Налоги
- Договорная база агента
- Росфинмониторинг



TURUSINA.PRO

НАСТАВНИЧЕСТВО КСЕНИИ ТУРУСИНОЙ

Тест-драйв	Курс	Наставничество
<ul style="list-style-type: none">• 6 бесплатных уроков по праву собственности• Файл-памятка о праве собственности• Дополнительный блок из 3 уроков по нюансам оформления ДКП• Дополнительный урок с разбором кейса по покупке объекта с наличием долгов у продавца	<ul style="list-style-type: none">• Доступ к видеоурокам на 3 месяца• 32 урока• Дополнительные образовательные материалы к урокам• Автоматическое онлайн-тестирование (без обратной связи)	<ul style="list-style-type: none">• Доступ к видеоурокам на 6 месяцев• Дополнительные образовательные материалы к урокам• Еженедельное участие в закрытых онлайн занятиях• Домашние задания• Проверка домашних заданий с обратной связью• Активный чат поддержки• Онлайн-экзамен• Сертификат о прохождении курса
Instagram @yurist.besplatno Бесплатно	12 990	24 990 22 490

ПРОМО-КОД

TURUSINA1609

- ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СКИДКА 15 %
- Стоимость Наставничества **19 100 рублей**
- ПРОМО-КОД действует до **19 сентября 2021** до 23:55



ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- Прошли обучение Проф. стандарт «Специалист по операциям с недвижимостью» ?
- **Скидка 25%** на Наставничество
- Подробности в директ инстаграм @yurist.turusina

ПРИМЕР-3 «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

- Договор с Продавцом
- Продавец внес аванс на предпродажную подготовку
- Покупатель найден
- Продавец расторгает договор. Требуется вернуть аванс

ЧТО ВАЖНО ЮРИСТУ

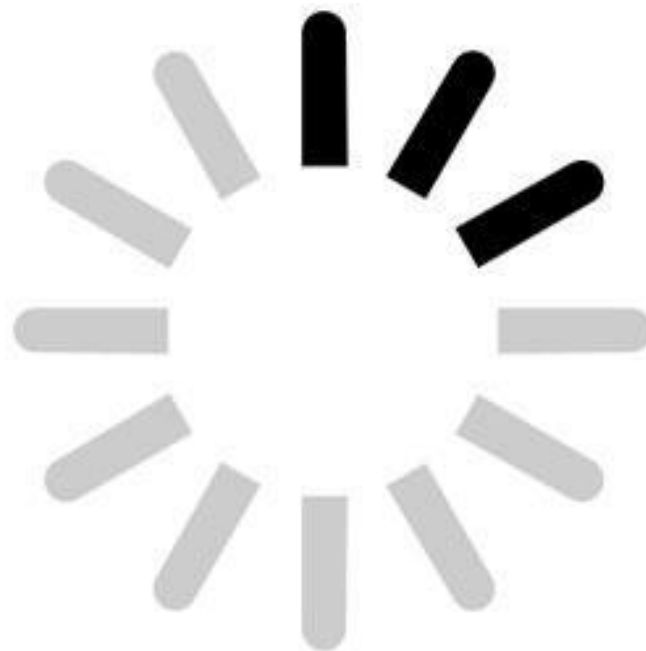
- **Этапы работа**

(Приложение или пункты договора)

- **Акт показа**

- Промежуточные отчеты

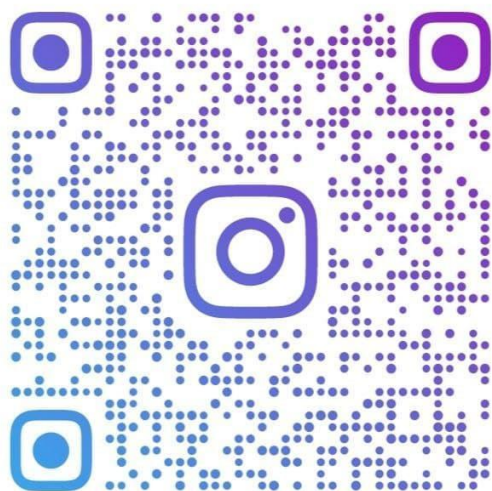
ЧЕМ КОНЧИЛОСЬ?



НАСТАВНИЧЕСТВО КСЕНИИ ТУРУСИНОЙ

Тест-драйв	Курс	Наставничество
<ul style="list-style-type: none">• 6 бесплатных уроков по праву собственности• Файл-памятка о праве собственности• Дополнительный блок из 3 уроков по нюансам оформления ДКП• Дополнительный урок с разбором кейса по покупке объекта с наличием долгов у продавца	<ul style="list-style-type: none">• Доступ к видеоурокам на 3 месяца• 32 урока• Дополнительные образовательные материалы к урокам• Автоматическое онлайн-тестирование (без обратной связи)	<ul style="list-style-type: none">• Доступ к видеоурокам на 6 месяцев• Дополнительные образовательные материалы к урокам• Еженедельное участие в закрытых онлайн занятиях• Домашние задания• Проверка домашних заданий с обратной связью• Активный чат поддержки• Онлайн-экзамен• Сертификат о прохождении курса
Instagram @yurist.besplatno Бесплатно	12 990	24 990 22 490

НАСТАВНИЧЕСТВО



TURUSINA.PRO

Аккаунт курса в Instagram

Промокод
TURUSINA1609

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СКИДКА 15 %

ПРОМО-КОД действует до **19 сентября 2021** до 23:55

