**КАРТА СДЕЛКИ ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ -ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | ЭТАПЫ | ПРИМЕЧАНИЕ |
| 1. | **1.Ведение переговоров с покупателем**  **-Ведение переговоров с покупателем (ведет агент)**  **-Заполнение чек-листа к сделке (заполняет юрист)**  **-Заказ выписи из ЕГРН, проверка в ЕНОТ**  **-Передача агентом всех контактов в юридический отдел** | Итогом 1 этапа является:  -чек-лист юридический  -договор/соглашение оказания услуг  -Выписка из ЕГРН, информация из ЕНОТ об отсутствие ограничений по объекту |
| 2. | **2.Подготовка договора предоплаты**  **-юридический отдел подготавливает: договор обеспечительного платежа/соглашение о задатке/предварительный ДКП/договор бронирования**  **Продавец уведомлен либо письменно, либо ответ на смс о согласовании суммы объекта и т.д. Подписывается акт к соглашению или договору.**  **-подготовка карты сделки юристом, если сделка нотариальная.**  **-создание чата в Вотсапе с покупателем и продавцом** | Итогом 2 этапа является:  -соглашение о задатке/договор обеспечит.платежа/акт к договору/соглашению подписанный второй стороной;  -создание чата в Вотсапе;  -карта сделки  **- агентом согласовываются следующие условия сделки: срок заключения дкп, стоимость объекта, размер комиссии, порядок расчета, освобождение и снятие с регистрационного учета, какая мебель остается в объекте.** |
| 3. | **3.Подготовка пакета документов к сделке**  **1)в случае если сделка с ипотекой то действия юр.отдела следующие:**  **-заведение ипотечной заявки (при необходимости)**  **-заказ оценки через ипотечного менеджера (при необходимости)**  **-уточнение площади и подготовка заключения с привлечением кадастрового инженера (при необходимости)**  **2)не зависимо от формы расчета при сделке осуществляем: сбор справок об отсутствии задолженности (Водоканал, Севастопольгаз, Энергосбытовая организация, ЕИРЦ); вызов контролёров , которые проверяет счетчики (газ, свет, вода) и составляют акты. При согласовании подписывается уведомление (обязательство).**  **3) в случае если за продавцом по продаваемому объекту имеется задолженность, либо имеются лица, не снятые с регистрации то подготавливается договор удержания денежных средств.**  **4) в процессе подготовки юрист отслеживает сроки бронирования и уведомления.** | Итогом 3 этапа является:  -отчет об оценке (у кредитного менеджера),  -тех.план, заключение кадастрового инженера,  -справки об отсутствии долгов  -договор удержания ден.средств,  -акты проверок от контролирующих органов (газ, свет, вода). |
| 4. | **4. Сделка**  **-юрист осуществляет подготовку документов**  **- обзванивает стороны, согласовывает и ними место и время сделки**  **-составление соглашения о взаиморасчетах (при необходимости)**  **-составление расписки (при необходимости)**  **- агент берет обратную связь** | Итогом 4 этапа является:  -соглашение о взаиморасчетах сторон  -расписка |
| 5. | **5. После сделки**  **- акт приема-передачи недвижимого имущества составляется агентом** | Если ключи передаются не на сделке |