



Форма раскрытия информации для покупателя и продавца в штате Нью-Йорк

НАСТОЯЩАЯ ФОРМА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОГОВОРом

Согласно законодательству штата Нью-Йорк, обладатели лицензии в сфере недвижимости, действующие как агенты покупателей или продавцов недвижимости, обязаны информировать потенциальных покупателей или продавцов, с которыми они работают, о характере их агентских отношений, а также о вытекающих из этих отношений правах и обязанностях. Такое раскрытие информации поможет вам принимать осознанные решения об отношениях с брокерами по недвижимости и их агентами по продажам.

На протяжении всего периода сделки вы можете получить несколько форм раскрытия информации. Закон может требовать предоставления вам такой формы раскрытия информации от каждого агента, оказывающего вам помощь в проведении сделки. Агент по недвижимости — это лицо, имеющее квалификацию для предоставления консультаций по вопросам недвижимости.

Если вам нужна юридическая, налоговая или другая консультация, обратитесь к специалисту, работающему в соответствующей области.

Раскрытие информации об агентских отношениях в сфере недвижимости

Агент продавца

Агент продавца — это агент, привлеченный продавцом для представления его интересов. Агент продавца выполняет эту задачу путем нахождения покупателя дома продавца за цену и на условиях, приемлемых для продавца. Агент продавца в качестве доверенного лица имеет перед продавцом, среди прочего, следующие обязанности: соблюдение разумной осторожности, полной лояльности, конфиденциальности, полное раскрытие информации, повиновение и обязанность представлять отчет. Агент продавца не представляет интересы покупателя. Обязанности агента продавца также регулируются особыми положениями, предусмотренными в договоре между агентом и продавцом. В отношениях с покупателем агент продавца должен: а) проявлять должный профессионализм и разумную осмотрительность при выполнении обязанностей агента; б) действовать честно, справедливо и добросовестно; в) раскрывать все известные агенту факты, существенно влияющие на стоимость или привлекательность объекта недвижимости, за исключением предусмотренных законом случаев.

Агент покупателя

Агент покупателя — это агент, привлеченный покупателем для представления его интересов. Агент покупателя выполняет эту задачу путем ведения переговоров о покупке дома за цену и на условиях, приемлемых для покупателя. Агент покупателя в качестве доверенного лица имеет перед покупателем, среди прочего, следующие обязанности: соблюдение разумной осторожности, полной лояльности, конфиденциальности, полное раскрытие информации, повиновение и обязанность представлять отчет. Агент покупателя не представляет интересы продавца. Обязанности агента покупателя также регулируются особыми положениями, предусмотренными в договоре между агентом и покупателем. В отношениях с

продавцом агент покупателя должен: а) проявлять должный профессионализм и разумную осмотрительность при выполнении обязанностей агента; б) действовать честно, справедливо и добросовестно; в) раскрывать все известные агенту факты, существенно влияющие на способность и (или) желание покупателя выполнить договор о покупке недвижимости продавца, не противоречащие обязанностям доверенного лица, которые агент несет перед покупателем.

Агенты брокера

Агент брокера — это агент, сотрудничающий с агентом продавца или агентом покупателя (но не работающий в той же фирме, что и агент продавца или агент покупателя) или нанятый ими с целью помочь агенту продавца или агенту покупателя найти объект недвижимости для продажи или покупки для продавца, являющегося клиентом агента продавца, или для покупателя, являющегося клиентом агента покупателя, соответственно. Агент брокера не вступает в прямые отношения с покупателем или продавцом, и покупатель или продавец не могут предоставлять инструкции или указания непосредственно агенту брокера. Таким образом, покупатель и продавец не несут ответственности поручителя за действия агента брокера. Агент продавца или агент покупателя предоставляют указания и инструкции агенту брокера и, следовательно, несут ответственность за действия агента брокера.

Двойной агент

Брокер по недвижимости может представлять одновременно покупателя и продавца, если они оба дадут свое информированное согласие в письменном виде. В такой ситуации двойного посредничества агент не сможет нести все обязанности доверенного лица перед покупателем и продавцом. Обязанности агента также регулируются особыми положениями, предусмотренными в договоре между агентом, с одной стороны, и покупателем и продавцом, с другой стороны. Агент, действующий в качестве двойного агента, должен обстоятельно объяснить и покупателю, и продавцу, что он также действует в интересах другой стороны. Агент также должен объяснить возможные последствия двойного представительства, в том числе, что, соглашаясь на отношения двойного посредничества, покупатель и продавец теряют свое право на полную лояльность. Покупатель или продавец должны тщательно обдумать возможные последствия отношений двойного посредничества, прежде чем согласиться на такое представительство. Продавец или покупатель могут предоставить предварительное информированное согласие на двойное посредничество, сделав соответствующую пометку в настоящей форме.

Двойной агент и назначенные агенты по продажам

Если покупатель и продавец дадут свое информированное согласие в письменном виде, доверители и брокер по недвижимости, представляющий обе стороны в качестве двойного агента, могут назначить агента по продажам для представления интересов покупателя и еще одного агента по продажам для представления интересов продавца. Агент по продажам работает под контролем брокера по недвижимости. При наличии письменного информированного согласия покупателя и продавца назначенный агент по продажам

Форма раскрытия информации для покупателя и продавца в штате Нью-Йорк

покупателя будет выступать в качестве агента покупателя, представляющего интересы покупателя и защищающего его права, а назначенный агент по продажам продавца будет выступать в качестве агента продавца, представляющего интересы продавца и защищающего его права, при переговорах между покупателем и продавцом. Назначенный агент по продажам не может нести все обязанности доверенного лица перед арендодателем или арендатором. Назначенный агент по продажам не может нести все обязанности доверенного лица перед покупателем или

продавцом. Назначенный агент по продажам должен объяснить, что, как и двойной агент, под чьим руководством он работает, он не может обеспечить полную лояльность. Покупатель или продавец должны тщательно обдумать возможные последствия отношений двойного посредничества с назначенными агентами по продажам, прежде чем согласиться на такое представительство. Продавец или покупатель могут предоставить предварительное информированное согласие на двойное посредничество с участием назначенных агентов по продажам, сделав соответствующую пометку в настоящей форме.

Настоящая форма предоставлена мне (кем) _____ из _____
(Имя и фамилия владельца _____ (Название компании, фирмы или брокерского
лицензии печатными буквами) _____ агентства печатными буквами)

лицензированным брокером по недвижимости, действующим в интересах:

(_____) продавца в качестве
(отметьте отношения ниже)

(_____) покупателя в качестве
(отметьте отношения ниже)

(_____) агента продавца
(_____) агента брокера

(_____) агента покупателя
(_____) агента брокера

(_____) двойного агента

(_____) двойного агента с назначенными агентами по продажам

Чтобы дать предварительное информированное согласие на двойное посредничество или двойное посредничество с участием назначенных агентов по продажам, заполните раздел ниже:

(_____) Предварительное информированное согласие на двойное посредничество

(_____) Предварительное информированное согласие на двойное посредничество с участием назначенных агентов по продажам

Если выше отмечен двойной агент с назначенными агентами по продажам: _____

назначается в качестве представителя покупателя; а _____

назначается в качестве представителя продавца в этой сделке.

(Я) (Мы) _____ подтверждаю (-ем) получение копии настоящей формы раскрытия информации:

Подпись { } покупателя (-ей) и (или) { } продавца (-ов):

Дата: _____

Дата: _____