**Риэлтерские услуги.**

Не так давно на нашем потребительском рынки появилась возможность воспользоваться риэлтерскими услугами

Риэлтерские фирмы - юридические лица, или организации которыми руководит индивидуальный предприниматель, деятельность которых связана с оказанием посреднических услуг на рынке купли-продажи жилья. К функциям риэлторов относятся подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купле-продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание.

Деятельность риэлторов весьма многогранна и за определенную плату сотрудники, оказывающие данные услуги могут оформить все документы, на которых, в конечном счете, стороны договора должны будут поставить только свои подписи.

Права и обязанности потребителя риэлтерских услуг регулируются Законом РФ «О защите прав потребителей», Гражданским кодексом РФ по обязательствам возмездного оказания услуг, обязательствам агентирования, комиссии и поручительства, а также договорами, заключенными между клиентом и риэлтерской фирмой.

Суть договоров на оказания риэлтерских услуг сводится к тому, что исполнитель обязуется по заданию потребителя оказать услуги при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, а потребитель обязуется оплатить эти услуги.

Данные категории договоров всегда носят срочный характер. Период времени, в течении которого исполнитель обязуется оказать риэлтерские услуги определяется либо типовым договором фирмы либо по соглашению сторон.

В том случае, если услуга не оказаны в течении установленного срока, то потребитель на основании ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» вправе расторгнуть договор и потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с нарушением сроков выполнения работы.

Цена услуг и расчеты могут быть прописаны как в самом договоре, так и в приложении к договору. Прежде чем подписывать договор или приложение, внимательно их прочитайте.

В некоторых агентствах за оказание услуг могут брать предварительную плату. Эти деньги могут являться либо авансом, либо задатком. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

На практике, при досрочном расторжении договора по инициативе потребителя многие организации утверждают, что задаток потребителю не возвращается. Данное утверждение не верно, поскольку противоречит ст. 32 Закона РФ «О защите прав потребителей», в соответствии с которой, потребитель может в любое время отказаться от договора, возместив исполнителю фактически понесенные расходы.

Согласно ст.12 Закона РФ «О защите прав потребителей», если при заключении данного договора по подбору объекта недвижимости исполнитель не предоставил достоверную информацию по необходимым объектам, то потребитель может в разумный срок отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения других убытков.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора представителями риэлтерской компании потребителю необходимо направить исполнителю претензию.

В претензии должно быть указано, кому она адресована, от кого направляется, что не устраивает потребителя и требование, которое предъявлено к исполнителю.

Претензия должна подаваться исполнителю в двух экземплярах, один должен быть возвращен потребителю с указанием даты принятия претензии.

Если требования, предъявленные в претензии, исполнитель не удовлетворяет в добровольном порядке, то потребитель имеет право обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав и интересов.