

Форма раскрытия информации для покупателей и продавцов в штате Нью-Йорк

НАСТОЯЩАЯ ФОРМА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОГОВОРОМ

Согласно законодательству штата Нью-Йорк, обладатели лицензий в сфере недвижимости, действующие как агенты покупателей и продавцов имущества, обязаны информировать потенциальных покупателей и 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, обладающее квалификацией 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 свои обязанности, подыскивая покупателя на дом продавца по цене и на условиях, приемлемых для продавца. Агент продавца имеет перед продавцом, среди прочего, следующие обязанности: соблюдение разумной осторожности, полной лояльности, конфиденциальности, полное раскрытие информации, повиновение и обязанность отчитываться. 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 проводит переговоры о покупке дома по цене и на условиях, приемлемых для покупателя. Агент покупателя имеет перед покупателем, среди прочего, следующие обязанности: соблюдение разумной осторожности, полной лояльности, конфиденциальности, полное раскрытие информации, повиновение и обязанность отчитываться. 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 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 выполнять договор аренды или лизинга недвижимости продавца, не противоречащие обязанностям доверенного лица, которые агент несет

перед покупателем.

Агенты брокера

Агент брокера — это агент, сотрудничающий со сдающим агентом или агентом покупателя (но не работающий в той же фирме, что и сдающий агент или агент покупателя) или нанятый ими с целью помочь сдающему агенту или агенту покупателя в поиске имущества для продажи или покупки соответственно, для продавца сдающего агента или покупателя агента покупателя. Агент брокера не вступает в прямые отношения с покупателем или продавцом, и покупатель или продавец не могут давать инструкции или указания непосредственно агенту брокера. Таким образом, покупатель и продавец не несут ответственности поручителя за действия агента брокера. Сдающий агент или агент покупателя дают 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, покупателем и продавцом. 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, соглашаясь на отношения двойного посредничества, покупатель и продавец теряют свое право на полную лояльность. Покупатель и продавец должны тщательно обдумать возможные последствия отношений двойного посредничества, прежде чем согласиться на такое представительство. Покупатель и продавец 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 получении информированного письменного согласия покупателя и продавца назначенный агент по продажам покупателя будет действовать в качестве агента покупателя, представляя интересы покупателя и обеспечивая его защиту, а назначенный агент по продажам продавца будет действовать в качестве агента продавца, представляя его интересы и обеспечивая его защиту при проведении переговоров 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 и продавцом. Назначенный агент по продажам должен объяснить, что, как и двойной агент, под чьим руководством он работает, он не может обеспечить полную лояльность. Покупатель и продавец должны тщательно обдумать возможные последствия отношений двойного посредничества с назначенными агентами по продажам, прежде чем согласиться на такое представительство. Покупатель и продавец могут предоставить предварительное информированное согласие на двойное посредничество с участием назначенных агентов по продажам, сделав соответствующую пометку в настоящей форме.

Форма раскрытия информации для покупателей и продавцов в штате Нью-Йорк

Настоящая форма предоставлена на мне (кем) _____ из _____
(Имя обладателя лицензии печатными буквами) (Название компании, фирмы или брокерского 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 покупателя
- () Агента брокера () Агента брокера
- () Двойного агента
- () Двойного агента с назначенными агентами по продажам

Чтобы предоставить 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; и _____ назначается представлять интересы продавца в этой сделке.

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

Подпись { } Покупателя (ей) и/или { } Продавца (ов):

Дата: _____

Дата: _____