



Форма раскрытия информации для арендодателей и арендаторов в штате Нью-Йорк

НАСТОЯЩАЯ ФОРМА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОГОВОРОМ

Согласно законодательству штата Нью-Йорк, обладатели лицензии в сфере недвижимости, действующие как агенты арендодателей и арендаторов недвижимости, обязаны информировать потенциальных арендодателей и арендаторов, 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 арендодателя

Агент арендодателя — это агент, привлеченный арендодателем для представления его интересов. Агент арендодателя выполняет эту задачу путем нахождения арендатора для квартиры или дома арендодателя за арендную плату и на условиях, приемлемых для арендодателя. Агент арендодателя в качестве доверенного лица имеет перед арендодателем, среди прочего, следующие обязанности: соблюдение разумной осторожности, полной лояльности, конфиденциальности, полное раскрытие информации, повиновение и обязанность отчитываться. Агент арендодателя не представляет интересы арендатора. Обязанности агента арендодателя также регулируются особыми положениями, предусмотренными в договоре между агентом и арендодателем. В отношениях с арендатором агент арендодателя 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 арендатора

Агент арендатора — это агент, привлеченный арендатором для представления его интересов. Агент арендатора выполняет эту задачу путем ведения переговоров об аренде или лизинге квартиры либо дома за арендную плату и на условиях, приемлемых для арендатора. Агент арендатора в качестве доверенного лица имеет перед арендатором, среди прочего, следующие обязанности: соблюдение разумной осторожности,

полной лояльности, конфиденциальности, полное раскрытие информации, повиновение и обязанность отчитываться. Агент арендатора не представляет интересы арендодателя. Обязанности агента арендатора также регулируются особыми положениями, предусмотренными в договоре между агентом и арендатором. В отношениях с арендодателем агент арендатора 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 арендатора выполнять договор об аренде или лизинге недвижимости арендодателя, не противоречащие обязанностям доверенного лица, которые агент несет перед арендатором.

Агенты брокера

Агент брокера — это агент, сотрудничающий со сдающим агентом или агентом арендатора (но не работающий в той же фирме, что и сдающий агент или агент арендатора) или нанятый ими с целью помочь сдающему агенту или агенту арендатора найти объект недвижимости для сдачи в аренду или лизинг для арендодателя, являющегося клиентом сдающего агента, или арендатора, являющегося клиентом агента арендатора. Агент брокера не вступает в прямые отношения с арендатором или арендодателем, и арендатор или арендодатель не могут предоставлять инструкции или указания непосредственно агенту брокера. Таким образом, арендатор и арендодатель не несут ответственности поручителя за действия агента брокера. Сдающий агент или агент арендатора предоставляют указания и инструкции агенту брокера и, следовательно, несут ответственность за действия агента брокера.

Двойной агент

Брокер по недвижимости может представлять одновременно арендатора и арендодателя, если они оба дадут свое информированное согласие в письменном виде. В такой ситуации двойного посредничества агент не сможет нести все обязанности доверенного лица перед арендодателем и арендатором. Обязанности агента также регулируются особыми положениями, предусмотренными в договоре между агентом, с одной стороны, и арендатором и арендодателем, с другой стороны. Агент, действующий в качестве двойного агента, должен обстоятельно объяснить и арендодателю, и арендатору, 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, арендодатель и арендатор теряют свое право на полную лояльность. Арендодатель и арендатор должны тщательно обдумать возможные последствия отношений двойного посредничества, прежде чем согласиться на

