

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Четвертый квартал», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Ведерникова Артёма Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель обязуется оказать, а Заказчик обязуется оплатить услуги по поиску третьих лиц (далее по тексту – «Покупатели») и проведению с ними мероприятий, направленных на заключение с Заказчиком договоров на приобретение прав на недвижимость (далее «Договора») в жилых домах и не жилых помещениях (далее по тексту – «Жилые дома», «Объект»), в строительстве которых Заказчик участвует в качестве Застройщика.
- 1.2. Цены на Объекты недвижимости размещаются Заказчиком на сайте <https://b-72.ru/>.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1 В целях выполнения настоящего договора Исполнитель имеет право:

- 2.1.1. Получать от Заказчика документы и информацию, необходимую для выполнения обязательств по договору.
- 2.1.2. Представлять интересы Заказчика по поиску Покупателей, проведению переговоров и презентаций с целью заключения договора на приобретение прав на недвижимость.

2.2 В целях выполнения настоящего договора Исполнитель обязан:

- 2.2.1 Провести комплекс рекламных мероприятий, нацеленных на продвижение предложения Заказчика на рынке недвижимости, в том числе на собственных рекламных стендах, в собственных и других рекламных изданиях и т.д.
- Информация, размещенная на сайте Заказчика b-72.ru, в рекламных буклетах принадлежащих Заказчику, не может быть скопирована, опубликована, воспроизведена, передана или распространена любым способом, а также размещена в глобальной сети «Интернет» без предварительного письменного согласия Администрации сайта Заказчика.
- 2.2.2 Осуществить поиск Покупателя Объекта на рынке недвижимости, в собственной и общей риэлтерской базе данных. Организовать просмотр потенциальными покупателями Объекта недвижимости в согласованное с Заказчиком время.
- 2.2.3 Провести переговоры по совершению сделки с покупателем/ями Объекта, отстаивая при этом интересы Заказчика, а также при необходимости организовать переговоры Заказчика с покупателем/ями Объекта.
- 2.2.4 Предоставлять Покупателям полную и достоверную информацию о недвижимости, а именно:
- Параметры Жилых домов согласно проектным декларациям;
 - Технические характеристики и стоимость Квартир, условия и порядок их оплаты, действующие на момент консультации;
 - Возможность приобретения Квартиры с использованием ипотечных продуктов банков партнеров Заказчика;
 - Текущее состояние строительства Жилых домов.
- 2.2.5 Предоставлять по запросу потенциального Покупателя всю документацию, необходимую для принятия решения о заключении с Заказчиком Договора, полученную только от Заказчика.
- 2.2.6 Убедиться, что при заключении договора участия в долевом строительстве потенциальные Покупатели понимают, какую недвижимость и в каком Жилом доме они выбрали.
- 2.2.7 Провести правовую подготовку к сделке, включающую правовой анализ документов и сведений, касающихся Объекта недвижимости, и сторон соответствующего договора, участвующих в сделке.
- 2.2.8. В случае заключения Договора с использованием кредитных средств банка, организовать своевременное предоставление всех необходимых документов от Покупателя в банк, регулярно информировать Заказчика о ходе рассмотрения документов в банке.
- 2.2.9. Оформлять при проведении презентации в офисе продаж Заказчика и предоставлять Заказчику Уведомление «О бронировании квартиры» в отношении каждого конкретного потенциального Покупателя, с обязательным письменным подтверждением получения данного уведомления специалистами коммерческого отдела Заказчика.
- 2.2.10. В течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора, заключенного между Заказчиком и Покупателем, при содействии Исполнителя, и при оплате Покупателем **не менее 50% от стоимости Договора**, предоставить Заказчику подписанный со своей стороны акт оказанных услуг и счет на оплату оказанных услуг. Акт оказанных услуг должен быть датирован тем же месяцем, в котором произошла оплата Покупателем не менее 50% от стоимости Договора.

Акт оказанных услуг и счет на оплату оказанных услуг обязательно должны содержать в себе информацию:

- Жилой дом, в котором находится приобретаемая Квартира;
- реквизиты Квартиры (ГП, секция, этаж, номер на площадке и т.д.);
- реквизиты договора на приобретении прав на недвижимость;
- реквизиты договора возмездного оказания услуг;

- стоимость Квартиры;
- размер агентского вознаграждения;
- ФИО Покупателя.

2.2.11. Совершать иные действия, которые не оговорены в настоящем Договоре, но являются необходимыми для точного и своевременного выполнения его условий.

2.2.12. Обеспечить предоставление физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в предоставляемых им Заказчику документах, согласия на обработку (включая автоматизированную обработку) этих данных Заказчиком в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

3.1. В целях выполнения настоящего Договора Заказчик обязан:

3.1.1. В течение 10 (Десять) рабочих дней при отсутствии замечаний подписать предоставленный Исполнителем акт оказанных услуг. При наличии замечаний предоставить Исполнителю мотивированный отказ от подписания акта оказанных услуг.

3.1.2. Предоставить Исполнителю по запросу всю необходимую документацию и информацию:

- копию договора аренды земельного участка (копию свидетельства о праве собственности на земельный участок), на котором находится Жилой дом;
- копию разрешения на строительство Жилого дома;
- копии проектных деклараций, опубликованных на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф/>;
- копии поэтажного плана Жилого дома и характеристики Квартир согласно проектной документации.

3.1.3. При условии соблюдения Исполнителем п. 2.2.9. настоящего договора не заключать в отношении выбранной Покупателем Квартиры Договоры с другими лицами и не изменять стоимость Квартиры в течение 3 (трех) календарных дней со дня получения уведомления «О бронировании квартиры».

3.1.4. Предоставить Исполнителю право проведения переговоров с Покупателями от имени и в интересах Заказчика.

3.1.5. Принять от Исполнителя услуги по акту оказания услуг и все предоставленные им документы в соответствии с настоящим Договором. В случае, если у Заказчика имеются возражения по оказанным Исполнителем услугам, Заказчик обязан сообщить о них Исполнителю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Исполнителем акта оказанных услуг.

3.1.6. Уведомить Исполнителя в случаях расторжения Договора с Покупателем, заключенного при содействии Исполнителя, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня регистрации соглашения о расторжении договора в Росреестре.

3.2. В целях выполнения настоящего Договора Заказчик имеет право:

3.2.1. Заключать договоры об оказании услуг, указанных в п. 1.1 настоящего договора, с третьими лицами без согласия и уведомления Исполнителя.

3.2.2. Не ставя в известность Исполнителя, проверять работу последнего с Покупателями.

3.2.3. Присутствовать на переговорах с потенциальным(ми) Покупателем/лями по вопросам обсуждения условий предстоящей сделки и договора участия в долевом строительстве в отношении Объекта.

4. СТОИМОСТЬ И ОПЛАТА УСЛУГ

4.1. Стоимость услуг Исполнителя по настоящему договору составляет **4% от общей стоимости квартиры**, определенной в рублях, согласно заключенному и зарегистрированному в Росреестре Договору, за исключением стоимости ремонта от застройщика, паркингов и кладовых.

4.2. Оплата Услуг производится в течение 20 (двадцать) рабочих дней со дня государственной регистрации договора в Росреестре, при условии:

- Предоставления Исполнителем Заказчику корректно оформленного и своевременно предоставленного (п.2.2.10) акта оказанных услуг и счета на оплату оказанных услуг;

- Оплаты Заказчику Покупателем **не менее 50% от общей стоимости Договора**.

4.4. Оплата Услуг производится безналичным путем на расчетный счет Исполнителя, указанный в предоставленном счете на оплату оказанных услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Исполнитель несет ответственность перед Покупателем и Заказчиком, связанную с заключением и последующим исполнением Договора.

5.3. Исполнитель несет полную ответственность перед третьими лицами за информацию и рекламу о квартирах и жилых домах Заказчика, размещаемую Исполнителем в средствах массовой информации, Интернет и прочих носителях.

5.4. За нарушение авторских прав в соответствии со ст. 1259 ГК РФ, материалы незаконно используемые Исполнителем (фотографические произведения/тексты копированные с сайта правообладателя/ графические изображения, видео, присвоение себе авторства или изменения имя автора, компилирование, обрезание или каким-либо образом изменение исходного материала и т.д.) Исполнитель несет ответственность предусмотренную ст. 1301 ГК РФ, п. 1 ст. 146 УК РФ.

5.5. В случае осуществления Исполнителем самостоятельных, не согласованных с Заказчиком действий по заключению договора участия в долевом строительстве в отношении Объекта недвижимости в рамках настоящего договора, Исполнитель – Индивидуальный предприниматель выплачивает Заказчику штраф в размере 30 000 рублей, Исполнитель – Юридическое лицо выплачивает Заказчику штраф в размере 100 000 рублей за каждый факт.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Обстоятельствами непреодолимой силы в контексте настоящего Договора считаются любые стихийные явления (пожар, наводнение, землетрясение и другие природные бедствия), а также военные и террористические действия, войны и аналогичные им события, а также забастовки.

5.7. Все разногласия, возникающие в рамках исполнения настоящего договора Стороны решают путем переговоров. При не достижении согласия Сторонами, споры разрешаются в Арбитражном суде Тюменской области, с предварительным соблюдением претензионного порядка, предусмотренного действующим законодательством РФ. Срок рассмотрения претензии – 10 дней.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до **31 декабря 2024 года**. Срок оказания услуг совпадает со сроком действия настоящего договора. В случае если не позднее чем за два месяца до даты прекращения действия Договора ни одна из Сторон не заявила о необходимости такого прекращения, то срок действия Договора автоматически продлевается неограниченное число раз на новый срок на таких же условиях.

6.2. Стороны имеют право в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий договор путем уведомления другой стороны не менее чем за **10 (десять)** календарных дней. При этом Заказчик обязан оплатить Исполнителю стоимость фактически оказанных и принятых на момент расторжения настоящего договора услуг.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1 Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в случае, если совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и являются его неотъемлемыми частями.

7.2 Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов. В случае отсутствия уведомления о смене адреса и (или) реквизитов, информация, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, является направленной надлежащим образом.

7.3 По всем вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.4 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. АНТИКОРРУПЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели, в том числе, но не ограничиваясь: дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования антикоррупционного законодательства РФ и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

Каждая из Сторон настоящего Договора отказывается от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе, но не ограничиваясь: путем предоставления денежных сумм, подарков, скидок на сопутствующие услуги, подарочных сертификатов, участия в розыгрышах, лотереях, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

8.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующая Сторона обязуется немедленно уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

8.3. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящих условий контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

8.4. Стороны настоящего Договора признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение, в том числе право Заказчика на проведение теста на полиграфе соответствующих сотрудников Исполнителя. При этом Стороны прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с контрагентами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное

содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения Сторон в коррупционную деятельность.

8.5. В случае отказа Исполнителя от исполнения условий, указанных в п.п. 8.3-8.5 настоящего Договора, фактического непредставления такой информации, или предоставления недостоверной Информации Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления письменного уведомления о прекращении Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления уведомления, приостановление оплаты уже выполненных работ до устранения нарушений, а также требовать возмещения штрафа за нарушение Раздела 8 настоящего Договора в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей 00 копеек.

Приложения:

1. Приложение № 1 - Регламент работы с агентствами недвижимости.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «СЗ «Четвертый квартал»

ОГРН 1157232006733 /ИНН 7203334019
625002, Тюменская область, г. Тюмень,
ул. Сакко, д. 31, офис 205
тел./факс +7 (3452) 518-175;
email: gk-b72@mail.ru/
Р/С 40702810467100002798
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647
ПАО СБЕРБАНК, г. Тюмень
К/С 30101810800000000651
БИК 047102651

Директор

_____/А.В. Ведерников/

_____/_____/

Регламент работы с агентствами недвижимости

1. Начало работы

1.1 Для заключения договора Исполнителю (Агентство Недвижимости, далее – АН) необходимо уведомить специалиста по работе с партнерами о необходимости заключить договор по номеру телефона: 8 905 820 55 06.

Согласованную форму договора с Заказчиком, можно найти на сайте застройщика в разделе «Риелторам» - <https://b-72.ru/rieltoram/>, которую необходимо заполнить со стороны АН, подписать два экземпляра и передать в отдел продаж, либо выслать подписанный договор с использованием электронного документооборота.

1.2 Актуальную информацию о наличии Квартир, свободных к продаже, их стоимости, площади, а также общую информацию по объектам Заказчика, АН может оперативно получить в TELEGRAM боте В72 (бот) либо на официальном сайте: <https://b-72.ru/>, <https://Отличие.рф/>, <https://chemp72.ru/> .

2. Закрепление

2.1 Для проверки статуса покупателя и закрепления за АН, Исполнитель направляет Заказчику (менеджерам отдела продаж или специалисту по работе с партнерами) уведомление любым удобным способом (мессенджер, эл. почта, сайты и т.п.)

2.2 Закрепление клиентов производится сроком на 1 месяц по всем объектам после уведомления и подтверждения статуса клиента «свободный», путём заполнения заявки на сайте ЖК, либо через Телеграмм Бот, либо путём взаимодействия с менеджером или специалистом по работе с партнёрами. Количество продлений закрепления клиента за Агентом не ограничено при условии подтверждения факта работы последним с клиентом и владением исчерпывающей информацией по клиенту.

Если Агентом принято решение прекратить работу с клиентом досрочно, то клиент становится «свободным» с момента уведомления Агентом сотрудника отдела продаж.

Если Агент не предоставляет информации по клиенту в течении 5 календарных дней, не отвечает на телефонные звонки менеджера отдела продаж три раза подряд в течении 1 рабочего дня, не отвечает на сообщения в мессенджерах сотруднику отдела продаж, то сотрудник отдела продаж имеет право связаться напрямую с клиентом.

2.3 При получении уведомления от нескольких АН на одного клиента, клиент закрепляется и право на получение Агентского вознаграждения возникает у того АН, агент которого пришел на встречу с данным клиентом, забронировал квартиру и оказал услуги сопровождения клиента до момента сдачи в Росреестр.

Фиксация клиента по точкам касания: Уведомление+ Показ+ Бронь.

При возникновении спорной ситуации, а именно два АН претендующие на одного клиента:

1. Уведомление + Показ (АН1)

2. Уведомление + Бронь (АН2)

Заказчик имеет право разделить агентское вознаграждение в равных долях, либо оплатить в полном объеме одному из АН, в зависимости от его участия в сделке.

2.4 При удалённой сделке основанием для выплаты агентского вознаграждения считается соблюдение следующих правил:

- корректное закрепление клиента в **TELEGRAM боте В72 (бот), на сайтах ЖК**, либо через личную коммуникацию с менеджером отдела продаж застройщика;

- консультация клиента по наличию и ценам;

- консультация клиента по ипотечным программам и условиям (при необходимости);

- помощь Клиенту при открытии счёта-эскроу, при необходимости;

- помощь Клиенту в оформлении страхового полиса для ипотечного страхования (ответы на вопросы Клиента, подбор оптимального для Клиента варианта, сопровождение Клиента при оформлении полиса), при необходимости;
- помощь Клиенту в оформлении нотариальных документов (запись и сопровождение к нотариусу, проверка подготовленного нотариального документа на соответствие), при необходимости;
- проверка Договора долевого участия;
- постоянное нахождение на связи с клиентом и менеджером **Заказчика**, ответы на вопросы клиента.

2.5 Спорные ситуации при смене работодателя Агентом, решаются в индивидуальном порядке с руководством АН, которое на момент отправки Уведомления представлял Агент.

2.6 **Клиент считается «свободным»** в случае отсутствия в базе данных Заказчика, также Клиент считается «свободным», если в базе данных Заказчика клиент есть, но прошло 30 дней с момента последней коммуникации с сотрудником отдела продаж, за исключением случаев когда достигнута договоренность сотрудника отдела продаж с клиентом о точной дате звонка, выходящей за рамки данного промежутка. Заказчик в исключительных случаях может признать Клиента «свободным».

2.7 Клиент считается **клиентом отдела продаж** в случае, когда он обратился самостоятельно в офис продаж (лично, по телефону, через интернет-ресурсы Заказчика) при этом не будучи ранее закреплённым за Агентом, либо уже находится в работе у сотрудника отдела продаж.

2.8 **Родственники, относящиеся к первой степени родства клиента**, являются одним Клиентом, т.е. в случае поступления Уведомления на родственника первой степени родства (супруг (а), мать, отец, сын, дочь) Клиента от разных АН, оплата производится АН, первому выславшему уведомление, уведомления от прочих АН - не принимаются или аннулируются.

3. Бронирование

3.1 Заявка на бронирование без Уведомления (закрепление клиента) не принимается.

3.2 Бронирование квартиры для клиента производится **ТОЛЬКО** при личном визите последнего в офис продаж, либо доверенного лица клиента с доверенностью и копией паспорта клиента.

3.3 Менеджер имеет право связаться с покупателем для подтверждения действий его представителя.

3.4 При бронировании квартиры обязателен номер телефона и адрес электронной почты покупателя

3.5 Бронь на квартиру выставляется сроком на **3 дня**, в исключительных рабочих случаях может быть продлена.

4. Взаимодействие

4.1 Размер агентского вознаграждения состоит из следующих показателей и объема выполненной работы с клиентом в отношении объектов Заказчика:

«4%» – Уведомление (клиент «свободный») + показ/бронь (назначение встречи и присутствие) + сопровождение клиента до момента завершения сделки, в т.ч оформление ипотеки, при наличии у АН ипотечного отдела/брокера. (связь с клиентом через Агента, в т.ч. сформированный ДДУ отправляется на почту Агента для дальнейшей передачи клиенту на согласование.); при запуске процедуры ЭР коммуникация специалиста отдела сопровождения осуществляется непосредственно с клиентом, Агент должен быть на связи, рекомендовано сопровождение клиента в банк.

– **снижение комиссионного вознаграждения до «1%» для АН происходит в случае если:**

– Уведомление (клиент «свободный»), по которому клиент вышел на сделку без участия Агента, но Агент может подтвердить факт проведенной работы/консультации с клиентом относительно объектов Заказчика (Клиент отказался от работы с АН до назначения встречи по личным причинам: самостоятельно согласовал встречу; был на показе без агента; Агент не сопровождает клиента: не владеет информацией о решениях и действиях клиента относительно объекта Заказчика.) (связь с клиентом).

4.2 Все вопросы по взаимодействию с Заказчиком Агент обсуждает лично или в деловой переписке со специалистом по работе с партнерами (вопросы по заключению договоров, доп. соглашений, реклама, презентации, спорные ситуации и т.д.).

4.3 Специалистам отдела продаж запрещено предлагать клиентам скидки либо подарки за обращение к Заказчику напрямую, без АН.

4.4 Агенты по недвижимости могут взаимодействовать с менеджерами любым удобным способом, мессенджеры, общие рабочие группы, звонки на рабочий телефон.

4.5 Для проведения обучающих презентаций и экскурсий представитель АН согласовывает со специалистом по работе с партнерами график их проведения не позднее 1 дня до желаемой даты проведения каждого месяца и запись ведётся исходя из загруженности графика специалиста по работе с партнёрами.

4.6 За любые негативные последствия, вытекающие из взаимоотношений Агентов с иными лицами (инвестор, подрядчик, клиент) компания ответственности не несет.

4.7. АН запрещается разглашать условия работы с Заказчиком.

5. Частные случаи

5.1 Все частные случаи рассматриваются индивидуально специалистом по работе с партнерами и руководителем отдела продаж.

5.2 Для того, чтобы доказать причастность АН к покупателю, необходимо иметь доказательную базу (скриншоты с перепиской где Вы предлагаете наши проекты, ссылки на них, планировочные решения).

5.3 В случае если Агент по недвижимости продаёт квартиру покупателя, но не предлагает наши проекты и клиент приходит к нам с целью покупки квартиры, данный клиент будет считаться за застройщиком.

АН запрещается разглашать условия работы с Заказчиком.