Агентский договор

город Тюмень « » 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Акватория 4.0» (ОГРН 1257200005446 ИНН 7203590848), именуемое в дальнейшем Принципал, в лице Управляющей организации ООО «СБК Консалт» в лице Генерального директора Замятина Максима Владимировича**,** действующей на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского учета управляющей организации от 08 мая 2026 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью/Индивидуальный предприниматель «_____», (ОГРН/ОГРНИП, ИНН) именуемый в дальнейшем Агент, в лице _____, действующего на основании_____, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Принципал за вознаграждение поручает, а Агент принимает на себя обязательства осуществлять деятельность от своего имени и в интересах Принципала поиск Покупателей, потенциальных Покупателей (юридических и/или физических лиц), заинтересованных в приобретении объектов (имущественных прав на объекты) недвижимого имущества (далее Объект продажи) в составе Жилых комплексов с коммерческими обозначениями «_____», «_____», в том числе:

Многоквартирный жилой дом ЖК «Акватория» в г. Тюмень: ГП-7, по адресу Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Судостроителей, д. 89,

Многоквартирный жилой дом ЖК «Акватория» в г. Тюмень: ГП-8, по адресу Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Судостроителей, д. 87

строительство которых осуществляет Принципал (далее по тексту – «Жилые дома»), а Принципал в свою очередь обязуется оплатить услуги Агента.

Строительство Объекта осуществляется Принципалом на основании разрешительной документации, предусмотренной действующим законодательством. Проектная декларация строительства опубликована в системе ЕИСЖС (на портале НАШ.ДОМ.РФ)

1.2. Технические характеристики, планировка, стоимость объектов продажи, срок ввода Объекта в эксплуатацию и т.д. указаны в документации, предоставляемой Принципалом Агенту.

1.3. Действия по исполнению настоящего договора совершаются Агентом собственными силами и силами его работников, за действия и/или бездействие которых Агент несет полную ответственность перед Принципалом и/или третьими лицами.

1.4. Агент, если иное в дальнейшем прямо не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон, не должен допускать возникновения расходов, связанных с исполнением им поручений Принципала в рамках настоящего договора. В случае возникновения расходов, предварительно не согласованных Принципалом в письменном виде, Агент не имеет права требовать от Принципала их возмещения. Принципал оплачивает только Агентское вознаграждение в размере и на условиях настоящего договора.

1.5. Агент выполняет все обязательства, предусмотренные настоящим договором, лично (в том числе силами его работников), но не вправе передать исполнения поручения третьим лицам.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Права и обязанности Агента.

2.1.1. Агент вправе проводить рекламную и PR- кампанию с целью привлечения Покупателей за свой счет и строго в соответствии с согласованным с Принципалом порядке, при этом Агент обязан использовать и размещать только предварительно письменно согласованные с Принципалом по форме и

содержанию рекламные/презентационные материалы и только на предварительно письменно согласованных с Принципалом рекламных площадках согласно Приложению №1 к настоящему договору. Агент не вправе без наличия предварительного письменного согласия со стороны Принципала размещать/передавать Покупателям материалы, разработанные самостоятельно или вносить изменения в материалы, предоставленные Принципалом. Согласование производится Принципалом в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней, при условии письменного уведомления Принципала на электронную почту Принципала: info@gsbk.ru (тема письма – Для отдела маркетинга).

2.1.2. Любая информация, предполагаемая Агентом к размещению и связанная с исполнением обязательств по настоящему договору (рекламные модули в любом виде, информация в сети Интернет, и т.п.) подлежит обязательному согласованию с Принципалом и должна соответствовать требованиям Принципала, установленным в Приложении №2 к настоящему договору, и действующего законодательства. Запрещено какое-либо публичное размещение информации о стоимости объектов Продажи без предварительного письменного согласования с Принципалом.

2.1.3. Агент обязан предоставлять подробную информацию о стадиях переговоров с Покупателями, и информировать о происходящих особо важных событиях и фактах на рынке недвижимости, и в иных необходимых случаях, которые имеют отношение к исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

2.1.4. Агент обязан информировать потенциальных Покупателей по правовым, организационным, маркетинговым вопросам, связанным с оказанием услуг по настоящему договору.

2.1.5. Агент обязан организовать встречи Принципала с потенциальным Покупателем для осмотра и бронирования Объекта продажи, заключения договора участия в долевом строительстве, договора об уступке права требования, договора купли-продажи Объекта продажи (далее по тексту – Договора приобретения).

2.1.6. Агент обязан предоставлять потенциальным Покупателям полную информацию об Объекте (срок сдачи в эксплуатацию, сроки строительства, технологии и методы строительства, качество отделки, планировки и т.д.) при условии получения такой информации от Принципала.

2.1.7. Агент обязан организовать оформление необходимых документов для совершения Договора потребления, заключенного между Принципалом и Покупателем, а также сопровождать Покупателя до полного завершения сделки, в т.ч. государственной регистрации Договора приобретения, перехода права по Договору приобретения и оплаты цены Договора приобретения.

2.1.8. Агент обязан не разглашать сведения, ставшие известными в процессе выполнения обязанностей по настоящему договору.

2.1.9. Агент обязан уведомить Принципала о наличии сайта, созданного с целью рекламы Объекта или продукта Принципала, в 10-дневный срок после создания такого сайта, указав полное доменное имя и контакты администратора данного ресурса.

2.1.10. Агенту и работникам Агента в любой форме запрещено вводить в заблуждение потенциальных Покупателей представляясь следующими формулировками:

- Работник отдела продаж Принципала (застройщика) (менеджер, работник, специалист и т.п.);
- Принципал (Застройщик);
- Отдел продаж Принципала (Застройщика);
- Представитель Принципала (Застройщика);
- Иными способами, в результате которых, перед клиентом намеренно скрывается факт наличия договора между Агентом и Принципалом.

2.1.11. Агент обязан указывать себя в качестве Рекламодателя при распространении информации об объектах Принципала.

2.1.12. Агент обязуется распространять только актуальную информацию о существующих условиях продажи объектов продажи либо долей в строящихся объектах Принципала. К условиям продажи объектов продажи относятся:

-стоимость Объектов продажи Принципала
-наличие Объектов продажи у Принципала
-действующие акции и способы покупки объектов продажи Принципала

При наличии уведомления от Принципала о распространении Агентом некорректной информации, Агент обязан в срок не более 2 (двух) рабочих дней внести предложенные корректировки и письменно уведомить об этом Принципала.

2.2. Права и обязанности Принципала:

2.2.1. Принципал обязан предоставить Агенту полную, достоверную информацию об Объекте, Объекте продажи;

2.2.2. Принципал обязан информировать Агента об изменениях в наименовании, технических характеристиках и иных данных Объекта, Объекта продажи, указанных в п.1.1 настоящего договора;
2.2.3. Принципал обязан письменно информировать Агента об обстоятельствах, препятствующих оформлению сделки, (в т.ч. путем отправления письма по адресу электронной почты, указанному в Разделе 8 настоящего договора, либо посредством отправления смс, сообщения на Telegram на номер мобильного телефона Агента, указанного в crm Принципала.
2.2.4. Принципал вправе при необходимости, по своему усмотрению организовывать и (или) проводить мероприятия по повышению уровня квалификации представителей Агента с помощью различных методов (Дни открытых дверей, семинары, обучающие лекции, презентации и т.п.);
2.2.5. Принципал вправе реализовывать Объект продажи любым лицам без дополнительного уведомления или согласования в случае, если Договор приобретения не был заключен/подписан между Принципалом и Покупателем, привлеченным Агентом, по истечении срока бронирования указанного Объекта продажи.
2.3. Агент не вправе устанавливать для Покупателя дополнительную плату сверх фактической стоимости приобретаемого Покупателем Объекта продажи (в т.ч. за какие-либо дополнительные услуги).

3. Расчеты по договору.

3.1. Поручение, услуга по настоящему договору считается выполненным Агентом после заключения (государственной регистрации) Договора приобретения между Принципалом и Покупателем, привлеченным Агентом, и после оплаты таким Покупателем не менее 30 % Цены договора приобретения, указанным в заключенном с Принципалом договоре (в том числе путем перечисления Покупателем вышеуказанных денежных средств на специализированный счет/счет-эскроу, в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ №214-ФЗ), а также после принятия/подписания принципалом Акта/УПД.
3.2. Исполнение поручения оформляется Актом/УПД, который должен быть направлен Агентом Принципалу.
Принципал обязан принять Акт/УПД в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его поручения или в указанный срок направить Агенту мотивированный отказ от его принятия. В случае не направления Принципалом Агенту мотивированного отказа от принятия Акта/УПД в указанный срок, Акт/УПД считается принятым Принципалом.
3.3. В случае если Покупатель, с которым Принципал заключил Договор приобретения, не является лицом, закрепленным за Агентом, поручение Принципала является неисполненным Агентом в связи с чем оплата Вознаграждения и/или каких-либо иных денежных средств Агенту по настоящему договору не производится.
3.4 Общий размер вознаграждения Агента по настоящему договору составляет:
- 4% (четыре) процента от цены договора, за реализацию объекта (квартира) любого планировочного решения, в том числе за реализацию машино-места, кладовой и квартиры с ремонтом, определенной в рублях.
- 2% (два) процента от цены договора, за реализацию коммерческого помещения любого планировочного решения, определенной в рублях.
Размер вознаграждения, который фактически подлежит выплате, указывается в Акте/УПД без налога (НДС)/включая налог НДС. Услуга не облагается налогом на добавленную стоимость в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения и освобождением от исполнения обязанностей налогоплательщика по п. 1 ст. 145 НК РФ. В случае утраты Исполнителя права на применение УСН и возникновения у него обязанности уплачивать НДС, Исполнитель обязуется уведомить Заказчика о смене налогового статуса в течение 3 (трех) рабочих дней и выставлять счета-фактуры в общем порядке.
При переходе Исполнителя с упрощенной на общую систему налогообложения или законодательного изменения ставки НДС в сторону увеличения, а также признания Исполнителя плательщиком НДС, стоимость договора не меняется.

3.5 Оплата производится Принципалом в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет застройщика за проданный объект недвижимости.
3.6 В случае последующего расторжения Договоров приобретения объектов недвижимости, ранее заключенных с Покупателем в рамках настоящего договора, Агент производит возврат Принципалу

денежных средств в размере 100 % от суммы вознаграждения, ранее уплаченного Принципалом Агенту по каждому из таких Договоров приобретения. Возврат денежных средств Принципалу производится Агентом в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения соответствующего Договора приобретения и получения соответствующего уведомления от Принципала. Договор приобретения считается расторгнутым с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Ответственность сторон.

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
4.2 В случае расторжения настоящего договора по инициативе Принципала, Принципал обязан произвести расчеты с Агентом в соответствии с разделом 3 настоящего договора за фактически исполненные Агентом в период действия данного договора поручения. В указанном в настоящем пункте случае, расчет производится в порядке и в сроки, установленные п. 3.5. настоящего договора.
4.3 В случае расторжения настоящего договора по инициативе Агента, Принципал обязан произвести расчеты с Агентом в соответствии с разделом 3 за фактически исполненные Агентом в период действия данного договора поручения. В указанном настоящем пункте случае, расчет производится в порядке и в сроки, установленные п. 3.5. настоящего договора.
4.4 В случае несоблюдения Агентом условий, установленных п.2.3. настоящего договора, последний несет ответственность перед Принципалом в виде штрафа в размере десятикратного размера от суммы превышения или дополнительной оплаты, ранее оплаченных Агенту Покупателем. Штраф подлежит оплате Агентом в пользу Принципала в течение 5 (пяти) дней с момента выставления Принципалом соответствующего требования.
4.5 Агент не имеет права выплачивать прямо либо косвенно Покупателю часть вознаграждения, полученного от Принципала.
4.6 Принципал вправе на ежемесячной основе по своему усмотрению производить проверку рекламных и интернет-ресурсов, а также качества выполняемого поручения на предмет их соответствия условиям настоящего договора.
При невыполнении условий п.п. 2.1.2, 2.1.8-2.1.11, 4.5. настоящего договора, Принципал вправе в одностороннем порядке наложить штрафные санкции в виде штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай выявленного нарушения. Штраф подлежит оплате Агентом в пользу Принципала в течение 5 (пяти) дней с момента выставления Принципалом соответствующего требования.

5. Порядок разрешения споров.

5.1 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны разрешают путём переговоров.
5.2 Если указанные споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Тюменской области, после соблюдения претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – не более 15 календарных дней с момента ее направления адресатом.

6. Антикоррупционные условия.

6.1 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.
6.2 Каждая из Сторон настоящего договора отказывается от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, 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.

6.3 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.

6.4 В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание полагать, 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.

6.5 Стороны настоящего договора признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение, в том числе право Принципала на проведение теста на полиграфе соответствующих работников Агента. 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.

6.6 В случае отказа Агента от исполнения условий, указанных в п.п. 6.3-6.5 настоящего договора, фактического непредоставления такой информации, или предоставления недостоверной информации, Принципал вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления письменного уведомления о прекращении договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления уведомления, а также отказать в выплате комиссионного вознаграждения за проведенные сделки.

7 . Прочие условия.

7.1 Сторона Принципала оставляет за собой право изменять процент вознаграждения путем подписания Дополнительного соглашения.

7.2 Настоящий договор вступает в силу с момента его заключения и действует до 31.12.2026 г. Настоящий договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год в случае, если ни одна из Сторон за 1 месяц до окончания действия договора не направила другой стороне письменного уведомления о прекращении действия данного договора в обозначенный срок.

7.3 Настоящий договор может быть расторгнут одной из Сторон в одностороннем внесудебном порядке путем направления другой Стороне соответствующего уведомления о расторжении. Договор при этом считается расторгнутым по истечении 10 рабочих дней с момента отправки уведомления о расторжении в адрес другой Стороны, указанный в Разделе 8 настоящего договора.

7.4 Любые изменения или дополнения могут быть внесены в настоящий договор только с письменного согласия обеих Сторон и действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.5 Все документы Агента, направляемые Принципалу при исполнении условий настоящего договора, принимаются к рассмотрению Принципалом и создают правовые последствия для Сторон при условии их надлежащей передачи уполномоченному на прием входящей корреспонденции должностному лицу Принципала (Представителя Принципала) и регистрации в ПО.

7.6 Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов.

7.7 По всем вопросам, не предусмотренным настоящим договорам и не согласованным дополнительными соглашениями, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.8 Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны. Все приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

Приложения:

Приложение № 1 к Агентскому договору: Уведомление о бронировании объекта недвижимости.

Приложение № 2 к Агентскому договору: Регламент взаимодействия застройщика с агентствами недвижимости.

Приложение № 3 к Агентскому договору: Правила работы с Принципалом и его объектами в интернете.

8 . Реквизиты и подписи Сторон.

ООО "СЗ «Акватория 4.0» Юридический адрес: 625000 Российская Федерация Тюменская область г. Тюмень ул. Первомайская, д. 39, этаж 1 Фактический адрес: 625000 Российская Федерация Тюменская область г. Тюмень ул. Первомайская, д. 39, этаж 1 Почтовый адрес: 625000 Российская Федерация Тюменская область г. Тюмень ул. Первомайская, д. 39, этаж 1 (3452) 540-662 (приемная) info@gsbk.ru ИНН/КПП 7203590848/720301001 ОГРН 1257200005446 р/с 40702810367770000822 к/с 30101810800000000651 БИК банка: 047102651 Банк: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк г.Тюмень ООО “ СЗ «Акватория 4.0”, в лице Управляющей организации ООО «СБК Консалт» в лице генерального директора _____/М.В. Замятин м.п.	**ИП/ООО** _____/ м.п./б.п.

Приложение № 1 к Агентскому договору

УВЕДОМЛЕНИЕ О БРОНИРОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Отдел продаж {ХаризМЫ} в девелопменте

«» _____2026 г.

АН_____

Риелтор ФИО_____

Моб. тел.: _____

e-mail риелтора

_____

Уведомляет вас о том, что «Покупатель» на объект найден:

ФИО клиента
(*полностью*)_____

Телефон клиента (**важно!**) _____

Паспорт (важно!) серия _____ № _____, выдан _____года,

_____

Покупатель бронирует _____ комнатную квартиру в **ЖК** _____**ГП**____секция____

Условный/проектный номер объекта_____

Этаж_____ **Площадь**_____

Цена_____**Форма оплаты** _____

Подпись клиента _____ «_____» _____2026 г. **(важно!)**

Подпись риелтора_____ «_____»_____ 2026 г. **(важно!)**

Подпись клиента и риелтора обязательны при заполнении

Заполняется сотрудником {ХаризМЫ} в девелопменте

Принял, ФИО_____ Дата_____

Данное уведомление действует в течении 3 (трёх) календарных дней. В период действия настоящего уведомления просим не увеличивать стоимость Объекта, а также не заключать с иными лицами Договоры по данному объекту.

Вышеупомянутая услуга оказывается Покупателю БЕЗВОЗМЕЗДНО _____ *(подпись покупателя)*

Приложение № 2 к Агентскому договору

РЕГЛАМЕНТ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА С АГЕНТСТВАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Настоящий документ определяет порядок взаимодействий Застройщика, именуемого в дальнейшем Принципал и Агентства недвижимости, именуемые в дальнейшем Агент в процессах, связанных с реализацией объектов жилой недвижимости Принципала (далее Объекты, Квартиры) покупателям – физическим лицам (далее Клиенты).

Цель данного регламента – повышение уровня сервиса для Клиентов и повышение эффективности сотрудничества Принципала и Агента путем создания системы единых стандартов взаимодействия.

Список используемых терминов и сокращений:

АН - Агентство недвижимости.

ОП - Отдел продаж Принципала.

КУ- Консультационное уведомление.

CRM система “Битрикс 24” - Система управления взаимоотношениями с клиентами.

Риэлтор - Специалист со стороны Агента, оказывающий клиенту услуги по консультированию по вопросам приобретения недвижимости, поиску объекта недвижимости, сопровождению клиента на всех этапах коммуникации с Принципалом, информированию о параметрах, стоимости, особенностях объекта недвижимости, сбору и оформлению документов, получению одобрения по ипотеке и т.д.

Специалист КЦ - специалист колл-центра: сотрудник Принципала, принимающий консультационные уведомления от агентов.

Бронирование объекта недвижимости – фиксирование за Клиентом выбранной им квартиры на период согласованного отделом продаж срока с целью подтверждения намерения Клиента в приобретении определенного объекта недвижимости.

1. Закрепление Клиента за Агентом.

Риэлтор может закрепить Клиента за Агентом с помощью: «Уведомления о Бронировании объекта недвижимости» при первичном визите в офис продаж Принципала, в случае отсутствия более ранней коммуникации с ОП Принципала по данному клиенту.

При консультации клиента в офисах Агента, либо в ином любом формате коммуникации, но без посещения офиса продаж Принципала, специалист по недвижимости может воспользоваться форматом консультационного уведомления (далее по тексту - КУ). Оформление данного уведомления необходимо для проверки клиента на “уникальность” и для закрепления клиента за агентством недвижимости.

КУ необходимо отправлять по форме: АН, ФИО Риэлтора, телефон Риэлтора, ФИО Клиента, номер телефона клиента, дополнительные комментарии, указание объекта Принципала, на электронную почту: **sbk.zakrep@yandex.ru**, так же, можно предоставить всю информацию через официальные сайты Принципала, воспользовавшись чатом.

Отдел продаж Принципала (в лице Специалиста КЦ) принимает КУ о чём сообщает ответом, после чего в течение 2-х часов, проверяет клиента на его наличие в CRM- системе, в случае отсутствия - закрепляет клиента за Агентом на 30 календарных дней.

Специалист отдела продаж (Специалист КЦ) связывается с клиентом для подтверждения факта получения консультации по объекту Принципала от риэлтора.

Если КУ отправлено в нерабочее время Специалиста КЦ, то оно поступает в обработку в ближайшее рабочее время.

Если клиент уже закреплён в CRM- системе за другим агентством недвижимости или отделом продаж Принципала как прямой клиент - то Специалист отдела продаж сообщает об этом Агенту.

По результатам рассмотрения клиента: “Клиент считается «свободным” в случае отсутствия в CRM Принципала, также Клиент считается «свободным», если в базе данных Принципала клиент есть, но прошло 30 календарных 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. Принципал в исключительных случаях оставляет за собой право признать Клиента «свободным».

Следующий этап - постановка Брони на объект жилой недвижимости. Бронь ставится в CRM-системе Принципала, при оформлении Уведомления о бронировании в присутствии Агента и Клиента.

Уведомление о бронировании, приоритетнее Консультационного уведомления, и является подтверждением оказания Агента услуг для Клиента.

В случае самостоятельного визита в офис продаж Принципала клиента, на которого ранее было отправлено КУ от АН, он вправе получить консультацию специалиста отдела продаж Принципала и поставить бронь на объект. В данном случае, Принципал оставляет за собой право по разрешению спорных ситуации между Агентом и ОП, с учетом изучения действий от Агента с целью оценки качества работы с данным клиентом.

Принципал вправе не уведомлять Агента при получении нескольких КУ от разных АН на одного клиента.

При возникновении спорных ситуации при получении КУ от разных Агентов, право на вознаграждение возникает у риелтора, который отправил КУ и поставил бронь.

Уведомление о бронировании должно быть предоставлено в офис продаж в печатном виде, по согласованию с Руководителем отдела продаж бронь может быть поставлена удаленно, в случае дистанционного оформления сделки.

Фактическое бронирование ставит менеджер отдела продаж в программу реализации объектов недвижимости (CRM) “Битрикс 24”.

Непосредственно перед этапом бронирования, и в начале коммуникации с клиентом, риэлтор должен проверить на уникальность клиента для исключения спорных ситуации между Агентом и отделом продаж Принципала. Проверка на уникальность возможна любым удобным способом при обращении в Отдел продаж Принципала.

Стандартный срок бронирования объекта недвижимости составляет 3 дня, увеличение сроков бронирования возможно при согласовании с руководителем отдела продаж Принципала с указанием уважительных причин (например, рассмотрение ипотеки). Согласование происходит через менеджера отдела продаж Застройщика.

Бронирование позволяет закрепить Клиента за Агентом на 30 календарных дней с момента постановки брони в случае, если клиент является “Уникальным” и ранее с отделом продаж Принципала не работал.

В любых иных ситуациях, не изложенных в данном регламенте, Застройщик оставляет за собой право на принятие индивидуального решения.

2. Правила бронирования квартиры.

1.Забронировать квартиру для Клиента Риэлтор может двумя способами:

- В офисе продаж Принципала в присутствии Клиента. В Уведомлении о бронировании должна быть подпись потенциального покупателя с ФИО, указан телефон и ФИО Риэлтора, копия/скан паспорта и контакт клиента. Если постановка брони производилась без клиента (клиент в другом городе и т.п.), паспортные данные клиента, Риэлтор не предоставляет в течение 1 календарного дня, бронь с квартиры снимается досрочно.

Уведомление о бронировании может быть подписано как руководителем отдела продаж, так и специалистами отдела продаж компании Принципала в офисе на строительной площадке (расшифровка подписи, дата, время). Постановка печати в уведомлении о бронировании не обязательна.

2. При наличии Уведомления о бронировании квартиры от разных АН, а также Риэлторами, работающими в одном АН, Клиент фиксируется за тем Агентством и Риэлтором, которое первым

поставило бронь на квартиру с Клиентом. Если ранее бронь была поставлена без участия Клиента и не подтверждена им, бронь снимается, и Клиент фиксируется за Риелтором, который действовал по правилам, обозначенным в п.2.1.

3. При возникновении спора как между агентствами недвижимости, так и Риэлторами, работающими в одном агентстве недвижимости, по вопросу очередности предоставления услуг одному и тому же Клиенту, Принципал оставляет за собой право разрешения конфликтной ситуации.

4. Если клиент после бронирования не вышел на сделку, Клиент фиксируется за Агентом, поставившим бронь на срок 30 календарных дней с момента постановки брони. В случае, если в течение 30 календарных дней от клиента и Риэлтора не было коммуникации, клиент остается в базе Принципала и закрепление клиента за Агентом снимается. Если в течение данного времени Риэлтор информировал Принципала, и есть понимание по ситуации Клиента, сделка признается совершенной при участии Риэлтора, услуги оказанными.

5. При одновременном бронировании квартиры членами одной семьи с разными АН, Клиент фиксируется за тем АН, которое поставило первым бронь на квартиру у Принципала. В случае, если брони существенно разные (например, студия и 1 или 2-комнатная квартира), Клиент закрепляется за АН, которое забронировало квартиру, которую клиенты приобретут. Если речь идет про квартиру одной площади, решение принимается в пользу АН, первым поставившим бронь. Также, Принципал оставляет за собой право принятия решения по спорным ситуациям.

6. При возникновении спора как между АН, так и Риэлторами, работающими в одном АН по вопросу очередности предоставления услуг одному и тому же клиенту, Уведомление о бронировании принимается к рассмотрению от АН и Риэлтора, первым его отправившим Принципалу по правилам, обозначенным в п.2.1. В случае нарушения обозначенных правил уведомление о бронировании является недействительным.

7. Перебронирование объекта Риелтором на другой объект Принципала, в том числе этаж, планировку, площадь и цену, не является основанием для выплаты вознаграждения, если первоначальная бронь была поставлена представителем Отделом продаж Принципала.

8. Срок бронирования – 3 дня (по умолчанию), данный срок может быть продлен на более длительный период при наличии объективных причин у Клиента: находится в командировке/ на вахте, ждет согласования по опеке, ждет поступления средств с продажи своей квартиры и т.п.

В случае досрочного отказа от бронирования Риэлтор обязан сообщить об этом закрепленному за сделкой специалисту отдела продаж.

В случае отсутствия уведомления от Риелтора о продлении бронирования или информации об отказе Клиента от бронирования, Принципал снимает бронь по истечению срока действия брони в 17 часов 00 минут (местное время). Уведомление Риэлтора о прекращении действия уведомления о бронировании на усмотрение Принципала.

9. В течение срока бронирования стоимость выбранного объекта не изменяется при увеличении цен Принципала.

10. В случае, если по каким-то причинам (не устраивает работа Риэлтора, и т.д.) Клиент однозначно отказывается от работы с Агентом, специалист отдела продаж Принципала уведомляет Риэлтора и руководителя Агента в письменной или устной форме, и оставляет за собой право работать с Клиентом без участия Агента. В этом случае возможна выплата комиссионного вознаграждения Агенту в размере 100/50 % от общей суммы. Решение по спорным ситуациям Принципал вправе рассматривать индивидуально.

11. Если Клиент обратился напрямую в офис продаж (телефонный разговор, встреча в офисе или на стройке, постановка брони), и после этого Клиент пришел с Риэлтором, сделка считается прямой и клиент закрепляется за отделом продаж Принципала на ближайший месяц. Для минимизации конфликтных ситуаций специалист отдела продаж Принципала после первой встречи с Клиентом уточняет, работает клиент с Агентом или нет. Если не работает, сделка однозначно остается прямой. Если работает, но пришел напрямую и ранее Агент не сообщал об этом Клиенте, сделка закрепляется за отделом продаж Принципал на ближайший месяц.

12. Одним из условий сотрудничества, являются этические нормы поведения со стороны представителя Агента. При некорректном поведении со стороны Риэлтора, Принципал вправе отказать данному Риэлтору в сотрудничестве.

3. Правила сопровождения сделки.

3.1. Риэлтор предварительно договаривается со специалистом отдела продаж Принципала, работающим в демонстрационном офисе, о времени посещения объекта с Клиентом. Присутствие Риэлтора с

потенциальным покупателем на встречах с Принципалом, показ на строительной площадке, бронирование объекта с потенциальным покупателем - условие для признания услуг Риэлтора оказанными.

В случае, если Риэлтор проконсультировал Клиента и отправил КУ, но Клиент приехал на консультацию в отдел продаж Принципала на прямую, клиент вправе получить полную консультацию по объектам Принципала, при этом сохраняется закрепление данного клиента за Агентом, с правом участвовать в дальнейших процессах сделки.

3.2. Приветствуется знание Риелтором условий покупки, знание режима работы офисов продаж Принципала (центрального и демонстрационных), их расположение, истории компании Принципала, сданные ранее объекты и их адреса.

3.3. Риэлтору необходимо сопровождать Клиента до полного завершения сделки: на показе на строительной площадке, на встрече в офисе, на подписании Договора, на сдаче Договора на государственную регистрацию в МФЦ и при получении документов с регистрации, подаче документов на раскрытие материнского капитала, контроле сроков оплаты рассрочки. В случае, если Риэлтор привез и оставил клиента на экскурсии и все последующие коммуникации передал менеджеру по продажам Принципала, агентское вознаграждение может быть сокращено на 50% на усмотрение Принципала.

3.4. При наличии кредитного договора Риэлтор вместо Клиента передает правоустанавливающие документы по квартире и шаблон договора в банк на рассмотрение, получить одобрение банка и выйти на подписание Кредитного договора.

3.5. Приветствуется знание Риэлтором особенностей работы по госпрограммам. При наличии госпрограмм Риэлтор вместо Клиента передает в Областной Фонд жилищного строительства правоустанавливающие документы по квартире и шаблон договора в банк на согласование

4. Ценовая политика.

4.1. Принципал утверждает единую для Агента и Принципала стоимость Объектов, предлагаемых Клиенту. Недопустимо предоставление дополнительной скидки Клиентам, которые обратились к Принципалу напрямую, без участия Агента. При этом Риэлтор не формирует запрос на скидку для клиентов на индивидуальных условиях. Агент может воспользоваться базовыми акциями, которые предоставляет Принципал. Также, правилами сотрудничества запрещено предоставлять клиент скидку или иные преференции за счет получения или передачи клиенту части комиссионного вознаграждения, в случае обнаружения нарушения данного условия, Принципал в праве отказать в сотрудничестве Агенту.

4.2. Стоимость Объектов может быть изменена Принципалом в одностороннем порядке, после чего Принципал уведомляет Агента о таком изменении путем размещения изменений стоимости на сайте Принципала или путем направления информации в рассылках.

4.3. Не допускается распространение Агентом информации и цен на объекты Принципала, не соответствующие указанным на официальном сайте Принципала.

Принципал:	Агент:
ООО “ СЗ «Акватория 4.0”, в лице Управляющей организации ООО «СБК Консалт» в лице генерального директора _____/М.В. Замятин м.п.	**ИП/ООО** _____/ м.п./б.п.

Приложение № 3 к Агентскому договору

ПРАВИЛА РАБОТЫ С ПРИНЦИПАЛОМ И ЕГО ОБЬЕКТАМИ В ИНТЕРНЕТЕ

1. Запрещается использование доменных имен, близкими к названию компании, проекту и сайту Принципала. Например, Акватория, Акватория4.0

2. Запрещается использование заголовков, тэгов H1, description и Title, содержащих наименование Принципала и/или Объектов недвижимости Принципала в рамках оптимизации поисковой выдачи без указания в заголовке наименования Агента.

3. Запрещается использовать на сайте Агента и в рекламных объявлениях слова и словосочетания, которые заведомо вводят в заблуждение потенциального покупателя относительно принадлежности данного интернет-ресурса Агента, а именно: «официальный представитель», «служба продаж застройщика», «отдел продаж» и синонимичные.

4. Запрещается наполнение сайта содержимым, которое вводит в заблуждение потенциального покупателя относительно принадлежности сайта Агенту или Принципалу.

К понятию «заблуждение» относится:
- Создание видимости ведения сайта от имени Принципала, т.е. употребление в тексте таких словосочетаний как: «Мы являемся крупнейшим Застройщиком…», «Наши объекты…», «Занимаясь строительством Объектов, мы создаем все условия…» и т.д.
- Использование всплывающих окон с номером телефона и указание имени и должности без указания наименования Агента (АН), в котором трудоустроен данный сотрудник. Например, «Наш менеджер поможет с выбором квартиры» и т.д. Правильно: «Менеджер Агентства недвижимости поможет с выбором квартиры».
- Отсутствие в заголовке сайта (визуальная верхняя часть сайта, тэг H1, header) названия Агентства недвижимости и указания его только в конце сайта мелким шрифтом или размещение названия на «нечитаемом», не контрастном фоне.

5. Запрещается наполнение сайта Агента, а также страницы Объектов недвижимости Принципала, текстовой информацией объемом менее 30% об Агенте и наименовании услуг, которые оказывает Агент.

6. Запрещается отсутствие на первой странице Объекта недвижимости информации об Агента. К такой информации относятся:

- Логотип Агента (при наличии логотипа);

- Контактная информация Агента с обязательным указанием наименования, контактных телефонов, юридического и почтового адреса Агента.

7. Запрещается размещать на сайтах Агента и в рекламных объявлениях неактуальную информацию о ценах, скидках и акциях Принципала. Информация должна быть актуальна на день размещения и полностью соответствовать действующим у Принципала акциям и скидкам. Агент должен самостоятельно отслеживать актуальность размещаемой информации о ценах, скидках и акциях Принципала, удалять и/или исправлять информацию в течение 1 рабочего дня с даты изменения данной информации Принципала (источник, официальный сайт Принципала и/или рассылка Отдела по работе с партнерами Принципала).

8. Запрещается размещать неактуальную информацию об Объектах недвижимости Принципала на сайте Агента. Запрещается любое искажение фото-, видео материалов, описания характеристик Объекта недвижимости, планировок квартир и т.п. Запрещено использовать рендеры (3D-визуализация Объекта недвижимости), если объект уже введен в эксплуатацию.

9. Запрещается использование рекламных объявлений по брендовым запросам (наименование Объектов недвижимости и наименования Принципала) в контекстной рекламе (в том числе контекстно-медийной) на площадках Yandex, Google и в других поисковых системах. Указанное правило относится, в том числе, к геозапросу в других регионах.

10. Просим проверить, чтобы созданные сайты и страницы не противоречили данным правилам в рамках нашего сотрудничества. Если есть пункты, которые на текущий момент расходятся обозначенными правилами, просим привести сайт Агента, содержащие информацию об Объектах недвижимости Принципала к требованиям, указанным в данном Документе.

Принципал:	Агент:
ООО “ СЗ «Акватория 4.0”, в лице Управляющей организации ООО «СБК Консалт» в лице генерального директора _____/М.В. Замятин м.п.	**ИП/ООО** _____/ м.п./б.п.