**Договор №**

**возмездного оказания услуг**

**г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мегатрейд»** именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Бизиной Натальи Александровны*,* действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Исполнитель обязуется оказать, а Заказчик обязуется принять и оплатить услуги (далее по тексту – «Услуги») по поиску третьих лиц, заинтересованных в приобретении недвижимого имущества, (далее по тексту – «Покупатели»), и проведению с ними мероприятий, направленных на заключение с Заказчиком договоров долевого участия в строительстве (далее по тексту – «ДДУ») по приобретению прав на объекты недвижимости в жилых домах (далее по тексту – **«**Жилые дома**»**), строительство которых осуществляет Заказчик в качестве Застройщика.
   2. Перечень объектов долевого строительства (далее по тексту – «Объекты недвижимости», «Квартиры») в Жилых домах и цены на них предоставляются Заказчиком на сайте по адресу: <https://zoedom.ru/> Информация о ценах на Объекты недвижимости и их статус обновляется Заказчиком ежедневно.
   3. Цены на Объекты недвижимости могут быть изменены Заказчиком в сторону увеличения или уменьшения в любое время. Исполнитель самостоятельно отслеживает цены на Объекты недвижимости на сайте, указанном в п. 1.2. настоящего договора.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ**
   1. **В целях выполнения настоящего договора Исполнитель имеет право:**
      1. Представлять интересы Заказчика при осуществлении поиска потенциальных Покупателей, проведении переговоров и презентаций с ними с целью заключения ДДУ по приобретению прав на Объекты недвижимости.
      2. Требовать и получать от Заказчика все документы и информацию, необходимую для выполнения обязательств по договору.
      3. Участвовать в процессе сдачи на государственную регистрацию ДДУ по приобретению прав на Объекты недвижимости (сопровождение клиента).
   2. **В целях выполнения настоящего договора Исполнитель обязан:**
      1. Организовать и осуществлять за свой счет рекламу Объектов недвижимости всеми способами и средствами, не противоречащими законодательству Российской Федерации, с целью поиска потенциальных Покупателей.
      2. По запросу Заказчика в течение 3-х рабочих дней представить отчет о том, где и каким способом рекламируются Объекты недвижимости (квартиры, парковочные места и т.д.).
      3. Предоставлять потенциальным Покупателям полную и достоверную информацию об Объектах недвижимости, полученную только от Заказчика, а именно:

- параметры Жилых домов согласно проектным декларациям;

- технические характеристики и стоимость Объектов недвижимости, условия и порядок их оплаты, действующие на момент оказания консультации;

- возможность приобретения Объектов недвижимости с использованием ипотечных продуктов банков партнеров Заказчика;

- текущее состояние строительства Жилых домов.

* + 1. Предоставлять по запросу потенциального Покупателя всю документацию, необходимую для принятия решения о заключении с Заказчиком ДДУ по приобретению прав на Объект недвижимости, полученную только от Заказчика.
    2. Убедиться, что при заключении ДДУ по приобретению прав на Объект недвижимости потенциальные Покупатели понимают, какой Объект недвижимости они выбрали.
    3. В случае заключения ДДУ по приобретению прав на Объект недвижимости с использованием кредитных средств банка, организовать своевременное предоставление всех необходимых документов от Покупателя в банк, регулярно информировать Заказчика о ходе рассмотрения документов в банке.
    4. Оформлять по результатам проведения презентации в офисе продаж Заказчика и предоставлять Заказчику форму уведомления о презентации Объекта недвижимости ( по форме Приложения № 2 к настоящему договору) в отношении каждого конкретного потенциального Покупателя (только в случае бронирования квартиры), с обязательным подтверждением факта работы клиента с Исполнителем, и постановки брони на выбранный Объект недвижимости, любым удобным способом, предусмотренным настоящим договором и Приложениями к нему.
    5. Ежемесячно Исполнитель в течение 10 календарных дней по истечении отчетного месяца, в случае наличия проведенных сделок и оплат, направляет Заказчику согласованными каналами связи или вручает уполномоченному представителю Заказчика под подпись 2 (два) экземпляра Акта об оказании услуг и Счёт на оплату. Акт оказанных услуг должен быть датирован тем же месяцем, в котором произошла оплата Покупателем не менее 30% от стоимости ДДУ. Акт оказанных услуг и счет на оплату оказанных услуг обязательно должны содержать в себе следующую информацию:
* адрес приобретаемого Объекта недвижимости;
* данные Объекта недвижимости (ГП, секция, этаж, номер на площадке и т.д.);
* данные и реквизиты ДДУ по приобретению прав на объект недвижимости;
* данные и реквизиты Договора возмездного оказания услуг;
* цена Объекта недвижимости;
* размер агентского вознаграждения.
  1. **Исполнитель не имеет права взыскивать с Покупателей плату за оказываемые услуги, а также устанавливать дополнительную плату и иные платежи сверх стоимости Объекта недвижимости, которая установлена Заказчиком.**

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА**
   1. **В целях выполнения настоящего Договора Заказчик обязан:**
      1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней подписать предоставленный Исполнителем Акт оказанных услуг при условии соблюдения Исполнителем п. 2.2.8 настоящего Договора и при отсутствии каких-либо замечаний. При наличии замечаний предоставить Исполнителю мотивированный отказ от подписания Акта оказанных услуг.

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

- копию разрешения на строительство Жилого дома;

- копию проектной декларации, опубликованной в средствах массовой информации;

- копии поэтажного плана Жилого дома и характеристики Объектов недвижимости согласно проектной документации.

3.1.3. При условии соблюдения Исполнителем п. 2.2.7. настоящего Договора, Заказчик обязан не заключать в отношении выбранного потенциальным Покупателем Объекта недвижимости ДДУ с другими лицами и не изменять стоимость Объекта недвижимости в течение 3 (трех) календарных дней со дня получения уведомления о презентации Объекта недвижимости.

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

3.1.5 Вести переговоры с потенциальными Покупателями, найденными при содействии Исполнителя, в присутствии представителя Исполнителя.

3.1.6. Уведомить Исполнителя письменно в случаях расторжения ДДУ с Покупателем, заключенного при содействии Исполнителя, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня регистрации соглашения о расторжении договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**3.2.** **Заказчик имеет право:**

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

3.2.2 Заказчик гарантирует действительность прав на заключение ДДУ по приобретению прав на Объект недвижимости в жилом доме.

1. **СТОИМОСТЬ И ОПЛАТА УСЛУГ**
   1. За услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, Заказчик уплачивает Исполнителю вознаграждение:
      1. в размере 2% от стоимости ДДУ по приобретению прав на жилое помещение;
      2. в размере 1% от стоимости ДДУ по приобретению права на нежилое (офисное) помещение. Вознаграждение за совершенную сделку выплачивается на основании Акта приемки оказанных услуг в соответствии с Приложением №3 настоящего Договора.

4.2. **Оплата Услуг производится до 25-го числа месяца, следующего за отчётным, при соблюдении следующих условий:**

**-** предоставление Исполнителем Заказчику корректно оформленного и своевременно предоставленного Акта приемки оказанных услуг и счета на оплату оказанных услуг, предусмотренные п. 2.2.8. настоящего Договора;

**-** оплаты Заказчику Покупателем не менее 30% от общей стоимости ДДУ.

4.3. При совпадении дня выплат с выходным, нерабочим или нерабочим праздничным днем, оплата услуг производится в первый рабочий день после даты платежа, приходящегося на нерабочий день.

4.4. Форма расчетов по настоящему Договору: безналичное перечисление денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в предоставленном счете на оплату оказанных услуг.

4.5. В случае последующего расторжения ДДУ, заключенного с Покупателем при содействии Исполнителя, Исполнитель производит возврат денежных средств в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты расторжения ДДУ в размере:

- 100% от вознаграждения, уплаченного Заказчиком Исполнителю.

4.6. Договор долевого участия считается расторгнутым при наличии письменного соглашения о расторжении такого договора, зарегистрированного в установленном порядке, либо направления Заказчиком Покупателю Уведомления о его расторжении в одностороннем порядке.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**
   1. Заказчик несет ответственность перед Покупателем, которая предусмотрена заключенным ДДУ по приобретению прав на Объект недвижимости с Покупателем.
   2. В случае нарушения Исполнителем п.2.3. настоящего Договора, Заказчик имеет право после предъявления претензии Исполнителю в одностороннем порядке удержать в виде штрафа 100% от стоимости услуги, оказанной Исполнителем по конкретному Покупателю.
   3. Исполнитель несет полную ответственность перед третьими лицами за информацию и рекламу об Объектах недвижимости Заказчика, размещаемую Исполнителем в средствах массовой информации, сети Интернет и прочих носителях.
   4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Подсудность – Арбитражный суд Новосибирской области.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА** 
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до **31 декабря 2022 года включительно**. 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, срок действия Договора продлевается один раз на один календарный год.
   2. Стороны имеют право в одностороннем внесудебном порядке досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора путем уведомления другой стороны не менее чем за **10 (Десять)** календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора. При этом Заказчик обязан оплатить Исполнителю стоимость фактически оказанных услуг на момент расторжения настоящего Договора согласно разделу 4 настоящего Договора.
3. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. С учетом положений п. 2 ст. 160 и п. 2 ст. 434 Гражданского кодекса РФ Стороны вправе использовать факсимиле для подписания как дополнительных соглашений к настоящему Договору, так и для подписания части первичных документов, составляемых при исполнении сделок и договоров к ним (спецификаций, накладных и пр., за исключением: доверенностей, УПД и счетов-фактур), если иное не предусмотрено действующим законодательством.

При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, что и подлинная подпись уполномоченного лица. По требованию Стороны документ, подписанный с использованием факсимиле, подлежит замене на документ, подписанный собственной подписью уполномоченного лица, в течение **10 (Десяти**) рабочих дней с момента предъявления письменного требования Стороны. Стороны обязаны немедленно уведомлять друг друга о прекращении или об изменении полномочий лиц, подписавших настоящий Договор.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в случае, если совершены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.3. 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.

7.4. Все Приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.5. По всем вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

7.7. Все иные механизмы взаимодействия Заказчика и Исполнителя, связанные с реализацией Объектов недвижимости Заказчика конечным покупателям – физическим или юридическим лицам, изложены в Регламенте работы с Агентствами недвижимости (Приложение №1).

**8. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение №1. «Регламент работы с Агентствами недвижимости».

Приложение №2. «Уведомление о презентации Объекта недвижимости».

Приложение №3. «Акт приема-передачи оказанных услуг».

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Мегатрейд»,**

ОГРН 1055407136212, ИНН 5407009768, КПП 540601001

Юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина д.28, офис 2018

Расчетный счет № 40702810500000003451 в АО «Банк Акцепт»

Корреспондентский счет 30101810200000000815, БИК 045004815

Тел./факс: (383) 309-22-00 Электронный адрес: [zoedomnsk@gmail.com](mailto:zoedomnsk@gmail.com)

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Бизина Н.А./

м.п.

**Исполнитель: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,**

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Электронный адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

Приложение №1

к Договору возмездного оказания услуг

№\_\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года

**РЕГЛАМЕНТ РАБОТЫ С АГЕНТСТВАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ПРЕАМБУЛА**

Настоящий документ определяет механизмы взаимодействия Заказчика (далее по тексту «Компания», «Застройщик») и Исполнителя (далее по тексту – «Агентство недвижимости», «Агентство», «Агент», «Риелтор», «АН») в процессах, связанных с реализацией жилых объектов Компании (далее по тексту – «Объекты недвижимости», «Квартиры») конечным покупателям – физическим и юридическим лицам (далее по тексту – «Клиенты»).

Цель принятия данного регламента – повышение уровня сервиса для Клиентов и повышение эффективности сотрудничества Застройщика и Агентства недвижимости путем создания системы единых стандартов взаимодействия.

1. **ЗАКРЕПЛЕНИЕ КЛИЕНТА ЗА АГЕНТСТВОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

1.1. В зависимости от результатов переговоров с Клиентом Риелтор может закрепить Клиента за Агентством недвижимости с помощью: «Уведомления о презентации объекта». Уведомление может быть представлено как в офисе отдела продаж в печатном виде, так и через личный кабинет риелтора на сайте застройщика, либо направлено на электронную почту сотрудника отдела.

1.2. В случае, если данный Клиент поставит бронь с Агентом из другого Агентства недвижимости, вознаграждение будет выплачено Агентству, которое будет присутствовать при подписании сделки с Клиентом и подачи документов на государственную регистрацию.

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

1.4. Увеличение сроков бронирования возможно при согласовании с руководителем отдела продаж Застройщика с указанием уважительных причин (например, рассмотрение ипотеки). Согласование происходит через менеджера отдела продаж Застройщика.

1.5. Форма уведомления позволяет закрепить Клиента за Агентством недвижимости на 14 календарных дней с момента постановки брони.

1. **ПРАВИЛА БРОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**
2. Забронировать Объект недвижимости для Клиента Риелтор может следующими способами:

- В офисе продаж Застройщика в присутствии Клиента. В Уведомлении о презентации должен быть указан телефон и расшифровка ФИО Риелтора, копия/скан паспорта и телефон Клиента.

- Направив Уведомление о презентации через агентский кабинет на сайте застройщика.

- Направив Уведомление о презентации с паспортными данными на почту сотрудников отдела продаж.

Уведомление о презентации может быть подписано на бумажном носителе как руководителем отдела продаж, так и специалистами отдела продаж Застройщика в офисе, или на строительной площадке с расшифровкой подписи, указанием даты. Постановка печати в Уведомлении о презентации не обязательна.

При необходимости можно воспользоваться безбумажной формой. Для этого необходимо запросить у специалиста отдела продаж, скан-версию Уведомления о презентации, и заполнить её собственноручно, заполняя данные в соответствии с параметрами Объекта недвижимости.

При наличии Уведомления о презентации Объекта недвижимости от разных Агентств, а также Риелторами, работающими в одном агентстве недвижимости, Клиент фиксируется за тем Агентством и Риелтором, которое первым поставило бронь на Объект недвижимости 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. настоящего Регламента.

1. При возникновении спора как между Агентствами недвижимости, так и Риелторами, работающими в одном агентстве недвижимости, по вопросу очередности предоставления услуг одному и тому же Клиенту, Уведомление о презентации принимается к рассмотрению от Агентства недвижимости и Риелтора, первым приславшим уведомление о презентации Объекта недвижимости для Клиента.
2. Если Клиент после бронирования не вышел на сделку, то в таком случае, Клиент фиксируется за Агентством, поставившим бронь в течение 14 календарных дней с момента постановки брони. В случае, если в течение 14 календарных дней от Клиента и Риелтора не было никакой связи, Клиент остается в базе Застройщика и закрепление с Агентства недвижимости снимается. Если в течение данного времени Риелтор находится на связи и есть понимание по ситуации и обстоятельствам Клиента, сделка остается агентской до заключения договора.
3. Бронирование Объекта недвижимости фиксируется за Агентством недвижимости Клиента по ближайшему родству: супруги, дети, родители. При одновременном бронировании Объекта недвижимости членами одной семьи с разными Агентствами, Клиент фиксируется за тем Агентством, которое первым поставило бронь на Объект недвижимости у Застройщика. В случае, если брони существенно разные (например, студия и 1 или 2-комнатная квартира), вознаграждение выплачивается тому Агентству, которое первым отправило Уведомление о презентации объекта и присутствовало на сделке с Клиентом. Если речь идет про Квартиру одной площади, решение принимается в пользу Агентства, первым поставившим бронь.
4. Перебронирование Объекта недвижимости Риелтором на другой Объект недвижимости Застройщика, в том числе этаж, планировку, площадь и цену, не является основанием для выплаты вознаграждения, если первоначальная бронь была поставлена представителем Застройщика.
5. Срок бронирования – 3 (три) дня, срок бронирования может быть уменьшен, по решению руководителя отдела продаж. 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 Риелтор 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, Застройщик снимает бронь по истечению срока действия брони в 17 часов 00 минут (местное время). Уведомление Риелтора о прекращении действия Уведомления о бронировании - на усмотрение Застройщика.

1. В течение срока бронирования стоимость выбранного Объекта недвижимости не повышается при увеличении цен Застройщиком.
2. В случае, если по каким-то причинам (не устраивает работа Риелтора, и т.д.) Клиент наотрез отказывается от работы с агентством недвижимости, специалист отдела продаж Застройщика уведомляет Риелтора и руководителя Агентства недвижимости в письменной или устной форме, и оставляет за собой право работать с Клиентом без участия Агентства недвижимости. В этом случае возможна выплата комиссионного вознаграждения Агентству недвижимости в размере 50%.
3. Если Клиент обратился напрямую в офис продаж (телефонный разговор, встреча в офисе или на стройке, постановка брони, заявка с сайта), и после этого Клиент пришел с Риелтором, сделка считается прямой и клиент закрепляется за отделом продаж Застройщика на ближайший месяц. Для минимизации конфликтных ситуаций специалист отдела продаж Застройщика после первой встречи с Клиентом уточняет, работает клиент с Агентством недвижимости или нет. Если не работает, сделка однозначно остается прямой. Если работает, но пришел напрямую и ранее Агентство ничего не говорило об этом Клиенте, сделка закрепляется за отделом продаж Застройщика на ближайший месяц. Если Риелтор ранее интересовался Объектами недвижимости для Клиента, есть соответствующая переписка между Агентом и Клиентом по Объектам недвижимости Застройщика, сделка может быть агентской по договоренности сторон и уточнения необходимой информации для принятия решения.
4. Одним из условий сотрудничества является соблюдение этических норм поведения со стороны представителя Исполнителя – Агентства недвижимости. При некорректном поведении со стороны Риелтора, Застройщик вправе внести его в «черный список» и отказать данному Риелтору в дальнейшем сотрудничестве.

**3. ПРАВИЛА СОПРОВОЖДЕНИЯ СДЕЛКИ**

3.1. Риелтор предварительно договаривается со специалистом отдела продаж Застройщика, работающим в демонстрационном офисе, или в отделе продаж, о времени посещения Объекта недвижимости с Клиентом. Присутствие Риелтора с потенциальным покупателем на встречах с Застройщиком, показ на строительной площадке, бронирование Объекта недвижимости с потенциальным покупателем - обязательное условие для получения комиссионного вознаграждения.

3.2. Приветствуется знание Риелтором условий покупки, знание режима работы офисов продаж Застройщика (центрального и демонстрационного), их расположение, прямые телефоны сотрудников, положительной истории компании Застройщика, сданные ранее объекты и их адреса.

3.3. Риелтору необходимо сопровождать Клиента до полного завершения сделки: на показе на строительной площадке, на встрече в офисе, на подписании Договора долевого участия по приобретению прав на Объект недвижимости, на электронной регистрации, на сдаче Договора на государственную регистрацию, подаче документов на раскрытие материнского капитала, контроле сроков оплаты рассрочки.

В случае, если Риелтор привез и отставил Клиента на экскурсии и все последующие коммуникации передал менеджеру по продажам Застройщика, агентское вознаграждение выплачивается в размере 50%.

3.4. При наличии кредитного договора Риелтор вместо или совместно с Клиентом передает правоустанавливающие документы по Объекту недвижимости и шаблон договора в банк на рассмотрение, помогает получить одобрение банка и выйти на подписание Кредитного договора.

1. **ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА**

4.1. Застройщик утверждает единую для Агентств недвижимости и Застройщика стоимость Объектов недвижимости, предлагаемых Клиенту. Недопустимо предоставление дополнительной скидки Клиентам, которые обратились к Застройщику напрямую, без участия Агентства недвижимости. При этом Риелтор не формирует запрос на скидку для клиентов на индивидуальных условиях. Агентство может воспользоваться базовыми акциями, которые предоставляет Застройщик.

4.2. Стоимость Объектов недвижимости может изменяться Застройщиком в одностороннем порядке, после чего Застройщик уведомляет Агентство недвижимости о таком изменении путем размещения изменений стоимости на сайте Застройщика или путем направления информации по электронной почте.

4.3. Не допускается распространение информации Агентством недвижимости в любых источниках с ценами на Объекты недвижимости, не соответствующие актуальной информации о стоимости Объектов недвижимости на официальном сайте Застройщика.

1. **СЦЕНАРИИ РАЗРЕШЕНИЯ КОНФЛИКТНЫХ СИТУАЦИЙ**
2. Ситуация 1.

Клиент забронировал квартиру №1 с Агентством недвижимости №1. Далее Клиент перебронировал квартиру с Агентством недвижимости №2 и готов выйти на сделку.

Клиент закрепляется за Агентством №1 на 14 дней. Специалист отдела продаж информирует Агентства о двойном бронировании. В случае отказа Клиента остаться работать с Агентством №1: Разбирается причина перехода к другому агентству. Если причина объективная, возможен переход к Агентству №2 по соглашению сторон. Если причина необъективная – комиссия делится 50/50 между Агентствами. Объективной может быть причина, если Агент дезинформировал Клиента, нагрубил или, например, представился Застройщиком, а на встрече выяснилось, что Клиент работает с Агентством. К необъективным относятся причины по типу: «просто не хочу работать с этим Агентством», «передумал» и т.д.

1. Ситуация 2.

Агентство недвижимости проконсультировало Клиента по телефону. Бронь не поставлена, агент с менеджером не связался. Клиент после консультации пришел в офис продаж напрямую и поставил бронь на Объект недвижимости. В этом случае сделка проходит как прямая. Если Агент предупреждал менеджера о визите клиента и оставил его имя и фамилию, но не поставил бронь, клиент закрепляется за отделом продаж.

1. Ситуация 3.

Клиент консультировался в отделе продаж, но не поставил бронь. Приходит покупать Объект недвижимости с Агентством недвижимости. Решение: комиссия не выплачивается, так как Клиент ранее обращался в отдел продаж.

1. Ситуация 4.

Клиент ведет переписку с Агентством недвижимости. Риелтор консультирует по Объектам недвижимости Застройщика, но не информирует об этом отдел продаж. Клиент приходит напрямую в отдел продаж и покупает Объект недвижимости. В этом случае Клиент остается прямым. Важно соблюдать правила постановки брони, описанные в пунктах 1 и 2 настоящего Регламента.

1. Ситуация 5.

Агент бронирует Объект недвижимости, но Клиент бронь и работу с данным Агентством не подтверждает. В этом случае Клиент не закрепляется за данным Агентством.

1. **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛЕНДИНГА (ДОМЕНА)**

6.1. Лендинг - сайт или отдельная страница в составе комплексного сайта, с информацией об Объекте - Жилой дом «Zoe». Создавая Лендинг, и привлекая с его помощью клиентов в сети Интернет, Агентство-партнер должно преследовать цель расширения аудитории потенциальных покупателей объекта жилого дома «Zoe» не должно вводить потребителя   в заблуждение, в соответствии с Законом о рекламе.

6.2. Агентство-партнер, создающее и размещающее Лендинг с рекламой Жилого дома «Zoe» в сети интернет, должно иметь заключенный договор на реализацию квартир с ООО «Специализированный застройщик «Мегатрейд».

6.3. Название Лендинга (домен) не должно содержать слов «Zoe» в любых вариациях: русских и английских, с пробелами, сокращениями, знаками пунктуации и т.д. В шапке Лендинга должен стоять логотип Объекта.

6.4. В «шапке» и в «подвале» Лендинга (информационные блоки вверху и внизу каждой страницы) должно быть четко, хорошо видно, и однозначно указаны:

- логотип агентства-партнера;

- текстовая подпись «Официальный партнер Застройщика -  АН «ХХХ». В случае, если Лендинг является страницей в составе комплексного сайта Агента с единым оформлением, допускается оформление Лендинга в едином стиле сайта Агента, если выдержано главное требование:  
Лендинг не должен вводить потребителя в заблуждение, не должен казаться сайтом ООО Специализированный застройщик «Мегатрейд» (далее по тексту – Застройщик).

6.5. Потребитель должен совершенно четко понимать, что видит сайт партнера - Агентства недвижимости.

6.6. Информация на Лендинге должна быть достоверной, полной, актуальной, регулярно обновляемой:

6.7. Адреса и сроки сдачи дома, фотографии со стройки должны обновляться не реже 1 раза в месяц. Размещаемую информацию необходимо сверять с официальным сайтом Застройщика **https://zoedom.ru/**

6.8. Информацию о наличии Объектов недвижимости, их стоимости, необходимо брать с официального сайта Застройщика  [**https://zoedom.ru/**](https://zoedom.ru/)в разделе «партнерам».

6.9. Визуализация должна обновляться по мере предоставления свежих картинок Застройщиком.

6.10. Агентство-партнер продвигает Лендинг за счет собственных средств в сети интернет на любых площадках (разрешенных законодательством, и не понижающих имидж Застройщика и Объекта недвижимости).

6.11. В случае нарушения Агентством-партнером требований, предусмотренных настоящей политикой, более чем 3 (три) раза, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор оказания услуг с АН, уведомив об этом Агентство-партнера.

**Заказчик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Мегатрейд»,**

ОГРН 1055407136212, ИНН 5407009768, КПП 540601001

Юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина д.28, офис 2018

Расчетный счет № 40702810500000003451 в АО «Банк Акцепт»

Корреспондентский счет 30101810200000000815, БИК 045004815

Тел./факс: (383) 309-22-00 Электронный адрес: [zoedomnsk@gmail.com](mailto:zoedomnsk@gmail.com)

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Бизина Н.А./

м.п.

**Исполнитель:**

**«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,**

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Электронный адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

|  |  |
| --- | --- |

Приложение №2

к Договору возмездного оказания услуг

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202.. года

# Форма уведомления о презентации объекта

| Квартира (комнатность) |  |
| --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  |
| Этаж |  |
| Стоимость, руб. |  |
| ФИО клиента |  |
| Телефон клиента |  |
| Паспорт клиента (серия, номер, кем и когда выдан) | Прикладывается скан |
| ФИО риелтора |  |
| Телефон риелтора |  |
| Название агентства недвижимости |  |

**Заказчик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Мегатрейд»,**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

|  |  |
| --- | --- |

Приложение №3

к Договору возмездного оказания услуг

№\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

**Акт**

**приема-передачи оказанных услуг**

к Договору на оказание услуг №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

(Конец месяца)

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мегатрейд»** в лице директора Бизиной Натальи Александровны,действующего на основанииУстава, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»,** с одной стороны, и

**ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Исполнитель»,** с другой стороны, вместе именуемые Стороны, составили настоящий Акт приема-передачи оказанных услуг о нижеследующем:

За период с **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021** г. по **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г**. **Заказчиком** были заключены **Договоры участия в долевом строительстве** в отношении следующих Объектов долевого строительства, расположенных в многоквартирном Жилом доме «Zoe»:

| Дата,  номер заключенного договора | Дата,  номер регистрации договора в органах Росреестра | Наименование Объекта долевого строительства | Оплаченная сумма по договорам на текущую дату, руб. | Сумма и срок оставшейся оплаты по договорам, руб. | Сумма вознаграждения Исполнителя по договору |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

Итого стоимость услуг Исполнителя за период с **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г**. в соответствии с Договором возмездного оказания услуг **№\_\_** от  **\_\_\_\_** составила **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

Настоящий Акт составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Подписи Сторон**

**Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Мегатрейд»,**

ОГРН 1055407136212, ИНН 5407009768, КПП 540601001

Юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина д.28, офис 2018

Расчетный счет № 40702810500000003451 в АО «Банк Акцепт»

Корреспондентский счет 30101810200000000815, БИК 045004815

Тел./факс: (383) 309-22-00 Электронный адрес: [zoedomnsk@gmail.com](mailto:zoedomnsk@gmail.com)

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Бизина Н.А./

м.п.

**Исполнитель: ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,**

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Электронный адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.