



Директор
ООО СЗ «Строительная инициатива»
Ю.А. Гатилов

РЕГЛАМЕНТ по работе с агентствами недвижимости

1. Основные термины

Объект - нежилое помещение (гостиничный номер), расположенный в строящемся в Гостиничном комплексе с подземной автостоянкой по адресу: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Бийская, 33, далее по тексту Rizalta.

Клиент - лицо, рассматривающее возможность приобретения недвижимости.

Заказчик, застройщик (компания) - ООО СЗ Строительная инициатива.

Агентство недвижимости - исполнитель.

Отдел продаж - отдел продаж Заказчика.

Агент - представитель агентства недвижимости, либо индивидуальный агент.

МОП - менеджер отдела продаж Заказчика.

РОП - руководитель отдела продаж застройщика.

Менеджер по работе с партнёрами - сотрудник отдела продаж Заказчика.

Акт фиксации клиента - документ, подтверждающий фиксацию Клиента за Агентом на определенный срок.

Уведомление о бронировании - документ, подтверждающий намерение клиента на приобретение объекта недвижимости.

Бронь - фиксация конкретного объекта за конкретным клиентом.

Договор бронирования - соглашение между Застройщиком и Клиентом, согласно которому Застройщик обязуется не отчуждать выбранный объект, в течение условленного срока.

ДДУ - договор долевого участия.

Договор услуг - услуги по организации регистрации ДДУ и приемки объекта после ввода в эксплуатацию.

Договор о возмездном оказании услуг - договор, заключенный Застройщиком с Агентством недвижимости на оказание услуг по поиску потенциальных покупателей в строящихся и уже построенных Заказчиком объектов недвижимости, далее по тексту Агентский договор.

Акт выполненных работ - документ, подтверждающий фактическую передачу выполненных работ по Договору о возмездном оказании услуг (Агентский договор).

Доверенность - документ, который дает возможность компании действовать от имени гражданина.

Тождественность доверенности - подтверждение равнозначности бумажной доверенности, электронной.

Электронная регистрация - регистрация договоров на Электронной платформе, выбранной застройщиком.

Страхование рассрочки - финансовая защита на случай, непредвиденных обстоятельств жизни и здоровья Клиента.

2. Порядок взаимодействия застройщика и Агента

2.1. Застройщик, заказчик гарантируют добросовестное отношение к Агентам и клиентам агентств недвижимости.

2.2. При получении контакта клиента на проверку уникальности заказчик обязуется действовать в рамках деловой репутации и взаимодействовать только с Агентом.

2.3. После фиксации клиента за агентом по акту фиксации, заказчик имеет право взаимодействовать как с Агентом, так и с клиентом. Приоритет в коммуникации за Агентом.

Важно! На этапе взаимодействия заключить Агентский договор до первого юридически значимого действия (бронирование, подписание ДДУ). Для этого необходимо предоставить документы на юридическое лицо и банковские реквизиты в формате Word на почту Barnaulgi2020@gmail.com с пометкой «Для заключения агентского договора по Rizalta».

3. Регламент уникальности, фиксирования клиентов и бронирования объектов

3.1. Уникальность

3.1.1. Агент должен проверить потенциального клиента в базе застройщика на уникальность.

3.1.2. Для проверки уникальности необходимо предоставить номер телефона и ФИО Клиента в мессенджер застройщика WhatsApp +7-909-503-3355 и в ответ получить подтверждение от Застройщика об уникальности этого клиента.

3.1.3. Клиент является уникальным:

-при отсутствии его в базе Застройщика;

-при наличии в базе Застройщика, но клиент ранее не обращался за покупкой по объекту Rizalta.

Проверка на уникальность не является основанием для фиксации клиента за Агентом!

3.2. Фиксация клиента

3.2.1. Клиент фиксируется за агентом **на срок 30 (календарных) дней.**

В течение этого периода другие Агенты не могут выйти с этим Клиентом на ДДУ.

3.2.2. Основанием для фиксации клиента за Агентом является акт фиксации Клиента, заполненный Агентом после видео-встречи (Агент/Клиент/МОП), либо в отделе продаж на личной встрече (Агент/Клиент/МОП).

3.2.3. В случае, когда Агент выводит Клиента сразу на сделку (бронь или ДДУ), акт фиксации (видео-встреча/личный визит) не требуется.

3.2.4. Провести видео-встречу Клиента с Застройщиком возможно на платформе застройщика - Контур.ТОЛК (производится запись). Ссылку на видео-встречу Агенту направляет застройщик в согласованное время.

3.2.5. Фиксация производится путем направления заполненного акта фиксации Клиента (Приложение 1) на почту Застройщика Barnaulgi2020@gmail.com после видео-встречи/личной встречи. В теме письма указывать ФИО клиента.

3.2.6. По истечении 14 (четырнадцать) календарных дней, фиксация клиента за Агентом заканчивается, Клиент автоматически попадает в базу застройщика и снова становится уникальным для нового Агента, если Клиент Агента не совершил юридически значимых действий.

*В индивидуальном порядке возможно продление фиксации Клиента по согласованию с МОП застройщика, не более трех раз.

ВАЖНО! Если на момент проверки уникальности Клиента, клиент уже зафиксирован (т.е. другой агент работает с ним по объекту Rizalta и уже был выслан акт фиксации Клиента), то МОП Застройщика обязан уведомить об этом Агента.

После чего, МОП Застройщика должен сообщить первому Агенту о повторном обращении данного клиента с другим агентом, что дает возможность первому Агенту отработать своего Клиента - вывести на сделку первым (поставить бронь, вывести на ДДУ).

3.3. Бронирование объекта

3.3.1. Бронирование объекта осуществляется ПЛАТНО. Стоимость бронирования составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, на срок 14 (четырнадцать) календарных дней. Оплата производится путем акцепта Публичной оферты при оплате бронирования объекта недвижимости, которую направляет Застройщик Клиенту.

3.3.2. Для бронирования гостиничного номера Агенту необходимо предоставить:

- паспортные данные, СНИЛС, ИНН, контактный телефон и эл.почту Клиента на почту застройщика Barnaulgi2020@gmail.com и направить **заполненное уведомление о бронировании (Приложение 2)**.

Уведомление подписывается ручкой с синей пастой и направляется в формате PDF.

3.3.3. В случае бронирования при личной консультации в офисе Застройщика, Агент должен заполнить уведомление в отделе продаж Застройщика, подписать.

3.3.4. МОП должен завизировать уведомление подписью в день бронирования. Не допускается подписание Уведомлений задним числом.

3.3.5. Уведомление о бронировании фиксирует стоимость приобретаемого объекта на срок бронирования.

3.3.6. Если Агент/Клиент сообщил Застройщику/Заказчику об отказе заключения ДДУ по данному объекту, денежные средства в размере 50 000 рублей, оплаченные за Бронь, не возвращаются.

3.3.7. Если Агент/Клиент сообщил Застройщику/Заказчику о заключении ДДУ по данному объекту, денежные средства в размере 50 000 рублей, оплаченные Клиентом за Бронь, засчитываются в цену приобретаемого объекта.

3.3.8. Явка Агента с клиентом на первую встречу/видео-встречу (бронирование, просмотр) обязательна!

3.3.9. В случае если клиент с Агентом выбрал один объект, но при консультации в офисе продаж застройщика или на видео-встрече у МОП компании выбрал другой объект - этот клиент считается клиентом, привлеченным Агентом.

3.3.10. Если Клиент самостоятельно забронировал объект и предоставил свои данные без участия Агента - это продажа МОП застройщика!

В таком случае выплата агентского вознаграждения не возможна, если далее у Клиента появился Агент!

4. Начисление, выплата, возврат вознаграждения

4.1. Вознаграждение выплачивается Агенту ежемесячно в размере 5% (пять процентов) при условии сопровождения Клиента на всех этапах сделки в соответствии с п.5 и предоставления всех документов для проведения сделки, в том числе доверенности.

4.2. Вознаграждения Агенту уплачивается по итогу работы за календарный месяц, при условии поступления денежных средств Клиента на эскроу-счет, открытый Клиентом в пользу Застройщика не менее 30% от цены ДДУ.

По окончании отчетного месяца, но не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, Агент обязан направить Застройщику Акт выполненных работ по форме, указанной в Приложении №3 к настоящему Регламенту. Срок рассмотрения Застройщиком Акта выполненных работ не более 5-ти рабочих дней. По итогу рассмотрения Акта, Застройщик либо подписывает Акт, либо, при наличии разногласий направляет Агенту мотивированный отказ.

При просрочке Агентом срока направления Застройщику Акта, срок рассмотрения и, соответственно оплаты, сдвигается на количество просроченных дней.

4.3. Оплата вознаграждения производится Застройщиком по реквизитам, указанным в агентском договоре в течение 20 рабочих дней с момента подписания Застройщиком Акта выполненных работ.

4.4. В случае предоставления Агентом заведомо ложной информации для получения вознаграждения обманным путем, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с данным агентством недвижимости и отказать в выплате вознаграждения, либо потребовать возврат уже выплаченного вознаграждения.

4.5. Агенту запрещено делать скидки от своего вознаграждения! В случае выявления данного факта, договорные отношения с данным агентством прекращаются!

АКТ ФИКСАЦИИ КЛИЕНТА

г. Барнаул

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице директора _____, действующего на основании Устава, являющееся Исполнителем по Договору № ___ от _____ 20__ г. (далее - «Договор»), настоящим уведомляет **ООО СЗ «Строительная инициатива»**, в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, являющееся Заказчиком по вышеуказанному Договору о том, что:

1. Исполнитель провел презентацию Объекта недвижимости, определенного Договором, Клиенту, заинтересованному в заключении Сделки в отношении указанного Объекта недвижимости: **Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Белокуриха, улица Бийская, дом 33** ФИО Клиента _____

номер телефона Клиента _____.

2. Презентация состоялась: «___» _____ 20__ г.
в Офисе продаж / видео консультация (*выбрать нужное*)

3. Подпись Клиента _____ / _____ /

4. Подпись Исполнителя _____ / _____ / М.П.

ООО СЗ «Строительная инициатива», являющееся Заказчиком по вышеуказанному Договору, уведомляет Исполнителя о том, что подтверждает регистрацию Клиента, указанного в настоящем Акте регистрации за Исполнителем.

Заказчик _____ / _____ /
подпись *ФИО менеджера*

*Акт подписывается синей пастой и направляется в формате PDF на почту:
Barnaulgi2020@gmail.com

**УВЕДОМЛЕНИЕ
о бронировании**

г. _____ 20__ г.

(Полное наименование организации)
именуемое в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬ, в лице _____
(должность, ФИО руководителя)

уведомляет Вас о намерениях _____
(Ф.И.О. клиента/дата рождения)

Эл.почта Клиента _____,
Контактный телефон Клиента: _____

приобрести у Заказчика (ООО СЗ «Строительная инициатива») следующий объект недвижимости:

Объект: **гостиничный номер**

Адрес объекта: **Алтайский край, город Белокуриха, улица Бийская, дом 33**

Корпус № 1 (Семейный) Блок № _____ гостиничный номер (нежилое помещение) № _____

Этаж _____ Расчетная площадь _____ кв.м.

Цена объекта недвижимости определяется действующими ценами Заказчика на момент подписания основного договора между Заказчиком и Клиентом.

Исполнитель _____ / _____ /
(ФИО риэлтора, подпись)

Контактные тел. агента _____
Эл.почта агента _____,

Бронирование гостиничного номера Заказчиком по настоящему уведомлению осуществляется на срок не более 14 календарных дней.

Принято «__» _____ 20__ г. представителем Заказчика:

Уведомление без подписи представителя Заказчика недействительно.

_____ / _____ /

к Договору о возмездном оказании услуг № _____ от _____ 20__ г.

ОБРАЗЕЦ

**АКТ
приема-передачи услуг**

г. Барнаул

«__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Строительная инициатива» именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили акт о нижеследующем:

1. Согласно п.1.1. Договора о возмездном оказании услуг № _____ от _____ г. (далее по тексту - договор) за период с _____ Исполнитель выполнил для Заказчика следующие услуги по поиску клиентов:

№	Ф.И.О. клиентов	Наименование объекта	Наименование договора (дата заключения)	Сумма оплаченная по договору в отчетном месяце	% вознаграждения Агента	Сумма вознаграждения Исполнителя, руб.
1						
2						
ИТОГО:				0,00		0,00

2. В соответствии с п.3.1. договора размер вознаграждения Исполнителя за период, указанный в п.1 настоящего акта, уплачиваемого Заказчиком, составляет _____

3. Подписание Заказчиком настоящего акта подтверждает принятие им выполненных Исполнителем работ без недостатков и является основанием для проведения расчетов между сторонами в соответствии с условиями договора.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:

Исполнитель:

Директор

Ю.А. Гатилев

ОБРАЗЕЦ АКТА приема-передачи услуг СОГЛАСОВАН:

Заказчик:

Исполнитель:

ООО СЗ "Строительная инициатива"

Директор

Ю.А. Гатилев