

СУБАГЕНТСКИЙ ДОГОВОР (ОФЕРТА)

Настоящий документ является официальным предложением (Публичной Офертой) **Общества с ограниченной ответственностью «Сервис Продаж Новостроек»** (сокращенно ООО «СПН»), (далее **Агент**), любому юридическому лицу и (или) индивидуальному предпринимателю (именуемому в дальнейшем «**Субагент**») заключить Субагентский Договор на описанных ниже условиях (далее «**Договор**»).

В соответствии с пунктом 2 статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случае принятия изложенных ниже условий, лицо, производящее акцепт этой Оферты, становится «Субагентом» (в соответствии с пунктом 3 статьи 438 ГК РФ акцепт оферты равносителен заключению Договора на условиях, изложенных в Оферте), а Агент и Субагент совместно — «Сторонами» Договора.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре, если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания имеют следующее значение:

Оферта – настоящий Агентский Договор как публичное предложение Агента, адресованное юридическому лицу, либо Индивидуальному предпринимателю, заключить с ним данный Агентский Договор на нижеперечисленных условиях.

Акцепт – полное и безоговорочное принятие Оферты. Акцепт Оферты осуществляется уполномоченным лицом Субагента. Субагент, акцептуя Оферту, подтверждает, что он не является сотрудником Принципала или стороннего агентства недвижимости.

Объект - многоквартирный дом, нежилое здание, комплекс апартаментов, в том числе дом-новостройка в виде завершённого или незавершённого объекта строительства, права на который принадлежат Принципалу (Застройщику или Правообладателю).

Помещение – объекты недвижимости, а именно жилые и нежилые помещения, апартаменты, таунхаусы, кладовые, машиноместа и т.д. в строящемся/построенном Объекте.

Принципал – Застройщик и/или Правообладатель и/или иное лицо, осуществляющее реализацию помещений в Объектах, посредством заключённого с Агентом Агентского Договора на поиск покупателей.

Покупатель – потенциальный клиент (приобретатель), привлечённое Субагентом физическое или юридическое лицо, желающее приобрести у Принципала имущественные права требования или право собственности на помещение путем заключения Договора приобретения.

Договор приобретения – Договор, заключённый в соответствии с действующим законодательством РФ между Принципалом и физическим (или юридическим) лицом, направленный на приобретение помещения в Объекте недвижимости. К Договорам приобретения относятся: Предварительные и основные Договоры купли-продажи, Предварительные и основные Договоры участия в долевом строительстве, Договоры уступки по Договорам участия долевым в строительстве и др.

Работа с Покупателем — выбор Субагентом одной из форм взаимодействия с Покупателем - «Самостоятельная работа» или «Расширенная работа». Отличается объемом работ, осуществляемых сторонам (Агент и Субагент) в отношении Покупателя и соответствующим распределением размера вознаграждения согласно Тарифной карты.

Самостоятельная работа (*самостоятельная сделка*) - вид работы Субагента с Покупателем, при котором Субагент обязан *полностью сопровождать клиента* до заключения Покупателем Договора приобретения. В объем самостоятельной работы входит обязательное сопровождение клиента на всех этапах сделки, подбор и консультирование по выбранному объекту, назначение и присутствие на встрече (просмотре объекта), подписание Актов просмотра на Объекте, по форме предоставленной Агентом, согласование условий договоров от Принципала подписываемых Покупателем, присутствие при подписании договоров, контролировать оплату Договора приобретения и осуществлять иные необходимые действия согласно требованиям Регламентов Принципала. Регламент самостоятельной работы размещается в системе SPN24.RU.

Расширенная работа (передача клиента / совместная сделка) - вид работы с Покупателем при котором *Субагент передает, а Агент принимает* на себя всю работу с клиентом Субагента. В рамках

совместной сделки Агент самостоятельно и за свой счет, без привлечения Субагента, осуществляет необходимые действия с клиентом на всех этапах сделки, для заключения Покупателем Договора Приобретения.

Обязательным условием передачи клиента является информирование Агента о первичных потребностях клиента (бюджет, форма оплаты, комнатность, направление, альтернатива или нет, сроки выхода на сделку). В случае передачи клиентов, без выявления первичных потребностей и не достоверных данных, Агент вправе отклонить прием клиента или прекратить работу с данной заявкой. Регламент расширенной работы размещается в системе SPN24.RU.

Уникальность клиента (Проверка на уникальность) – подтверждение Принципалом, что его отдел продаж не работает с проверяемым клиентом или не осуществляются иные действия направленные на заключение Договора приобретения. «Уникальным» считается клиент, по имени и номеру телефона которого не было активностей в информационной базе Принципала или иное установленное Регламентом Принципала.

Положительная проверка на уникальность *закрепляет (фиксирует)* клиента за субагентом на определенный период. Период действия уникальности – это время, отведенное Принципалом Субагенту для работы с клиентом. По истечении срока клиент становится не уникальным. Порядок проверки, срок действия, возможность продления или не возможность продления срока уникальности, определяется регламентом Принципала.

Субагент самостоятельно контролирует истечение срока уникальности, и заблаговременно направляет заявку на его продление.

Сделка — действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (приобретение прав на Объект недвижимости).

Сайт — это веб-страница с описанием услуги (предложения) размещенная в сети Интернет по адресу - <http://www.spn24.ru>. Содержит интерфейс для подачи Заявки на подключение и регистрации Субагента в Системе, форму авторизации Пользователей для входа в Систему.

Система, Сервис - (SPN24.RU, СПН24, Сервис Продаж Новостроек) - информационный ресурс для профессиональных участников рынка недвижимости, предоставляющий зарегистрированным и авторизованным пользователям доступ к набору сервисов и данных, содержащих информацию по характеристикам, ценам и условиям реализации помещений в Объектах. Система содержит информацию, как и по помещениям в Объектах Принципалов, по которым Агент выплачивает вознаграждение в случае нахождения Покупателей, так и по помещениям, размещенным другими Субагентами, по которым размер и способы оплаты вознаграждения согласовываются между Субагентами самостоятельно (раздел 1RS «Вторичка»).

Пользователь системы – Субагент, сотрудник Субагента, авторизованный в Системе и имеющий персональный аккаунт (с личным логином и паролем).

1RS «Вторичка» – внутренний Сервис для Пользователей, встроенный в Систему, в котором Субагенты самостоятельно размещают свои объекты регулярного рынка (город/загород) для других Субагентов. Размещен по адресу: - <https://spn24.ru/resale>

Агент не несет ответственность за достоверность выложенной информации и не участвует во взаиморасчетах между участниками 1RS. Правила пользования внутренним сервисом в 1RS «Вторичка» размещены по адресу: - <https://spn24.ru/apipublic/resale-reglament-30.11.2021.pdf>

Личный кабинет Субагента (ЛК) Пользователя – раздел в Системе, содержащий основные сведения об организации Субагента, реквизиты ю.л., состав его пользователей, инструменты персонализации, Договор и акцептированное Заявление Субагента, тарифную карту, и иные документы, и сведения, являющиеся необходимыми для работы в Системе. Размещен по адресу - <https://spn24.ru/subagent/organisation>

Открытие Личного кабинета сотрудникам, внесение, редактирование, изменение прав доступа осуществляется руководителем Субагента.

Тарифная карта – установленные размеры вознаграждений за выполнение поручения по каждому из Объектов, а также условия их выплаты Субагенту, размещены в сети Интернет по адресу - <http://spn24.ru/subagent/tariff> Размер вознаграждения в тарифной карте может быть изменен решением Принципала исходя из уникальности или не уникальности Покупателя для конкретного Принципала.

Видимость тарифной карты для сотрудников регулируется руководителем Субагента. По умолчанию у сотрудников в ЛК отображение тарифной карты и размера вознаграждения по каждому помещению отключено, активируется руководителем в профиле сотрудника.

Регламент бронирования и проведения сделки (условия бронирования) – порядок обработки заявок, проверки на уникальность клиента, осуществления просмотров, условия бронирования и приобретения помещений, устанавливаются Принципалом и могут носить индивидуальный характер при работе с каждым Объектом.

Правила рекламирования – условия размещения информации об Объекте или Помещении с целью привлечения покупателей на приобретение Помещений в Объектах Принципала регулируются регламентами Принципала и носят индивидуальный характер. Все размещения информации о Помещениях и Объектах Принципала на любых носителях в том числе на сайтах в интернете, требуют обязательного предварительного согласования с Агентом. В случае несогласования, размещения рекламных материалов Субагентом с Агентом, Субагент возмещает Агенту все понесенные расходы или убытки в связи с привлечением Агента к ответственности со стороны Принципала.

Правила пользования Сервисом – общие правила для Пользователя по использованию Системы (поиск, подбор, резервирование помещений, выплата вознаграждения и др.), размещены в сети Интернет по адресу - <https://spn24.ru/terms-of-use.html>

Акт об оказании услуг (Отчёт Субагента) – документ, составленный Субагентом по форме, согласованной Сторонами в котором указаны привлечённые им Покупатели за отчётный месяц (Приложение №1 «Акт об оказании услуг» к Договору). Составляется на каждый Объект в отдельности. Является основанием для выплаты вознаграждения.

1.2. Договором, если иное прямо не определено в нем или не вытекает из контекста, предусмотрено следующее толкование слов:

- **«третье лицо»** означает как физическое, так и юридическое лицо;
- **«день»** означает календарный рабочий день;
- **«отчётный период»** означает календарный месяц;
- **«рабочее время»** означает время работы сотрудников Агента в течение рабочего дня, установленное правилами внутреннего распорядка в соответствии с Трудовым кодексом РФ;
- **«Договор»** означает упоминание везде по тексту о настоящем Договоре.

1.3. Термины и определения, указанные в настоящем Договоре, имеют приоритетное значение при их толковании настоящего Договора перед терминами и определениями, полученными из других источников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Субагент, по поручению и от имени Агента, обязуется оказывать услуги *по привлечению Покупателей* с целью заключения ими Договоров на приобретение помещений в Объектах Принципала.

2.2. Для заключения настоящего Договора (акцепта) Субагент направляет Агенту через интерфейс сайта SPN24.RU:

а) - копии правоустанавливающих документов подтверждающих, что Субагент является юридическим лицом (ООО) или ИП, а также копии документов подтверждающие полномочия подписантов;

б) - Заявление об Акцепте Оферты. В электронном виде принимается (Акцептируется) по завершении регистрации. Оригинал Заявления об Акцепте должен быть предоставлен Субагентом не позднее оформления Сторонами настоящего Договора первого Акта об оказании услуг (Отчета Субагента). Подписывается только уполномоченными лицами Субагента.

2.3. Перечень предлагаемых к реализации Объектов, проектные характеристики, документы, условия работы, стоимость помещений, размер вознаграждения за привлечение Покупателя, определены в Системе **SPN24.RU** Сервис Продаж Новостроек.

2.4. Доступ к Сервису и работа в Системе осуществляется через логин и пароль, выдаваемый Агентом Субагенту после прохождения регистрации и акцепта настоящего Договора.

2.5. Агент *принимает выполненное* Субагентом поручение и *уплачивает* Субагенту вознаграждение на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.6. Поручение считается выполненным при условии уникальности клиента, соблюдения Субагентом Регламентов, заключения между Покупателем Субагента и Принципалом, Договора на приобретение помещения, оплаты Договора приобретения Покупателем и выплаты Принципалом вознаграждения Агенту.

2.7. Субагент оказывает Агенту услуги, предусмотренные настоящим Договором, на не эксклюзивной основе.

2.8. Субагент не вправе без предварительного письменного согласия Агента уступать права по настоящему Договору третьим лицам.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. АГЕНТ обязан:

- Соблюдать права Субагента, зафиксировать всех его Покупателей, внесенных в Систему, с которыми ведутся работы по поиску помещений;
- Не осуществлять действий, направленных на переманивание Покупателей Субагента;
- Защищать совместные интересы Субагента и Агента, оказывать посильную помощь, в случае поступления претензий от Принципала;

3.1.1. Предоставить Субагенту возможность поиска и подбора Объектов и помещений в Системе.

3.1.2. Осуществить комплекс действий, направленных на *проверку уникальности и закрепления (фиксации) Покупателя* у Принципала. Принять от Субагента выбранную им форму работы с клиентом - «Самостоятельная работа» или «Расширенная работа»;

3.1.3. Обеспечить возможность просмотра Объектов представителю Субагента с потенциальными Приобретателями.

3.1.4. Предоставить данные об Объектах (разрешительные документы, описание и технические параметры проекта, планировки, условия приобретения и пр.) при их наличии у Агента, а в случае их отсутствия осуществить запрос о их предоставлении Принципалу. В случае выявления их расхождения принять все меры для проверки и обновления информации.

3.1.5. Не разглашать данные о Покупателях, условиях сделки и забронированных ими помещений.

3.1.6. После подписания между Агентом и Принципалом Акта выполненных работ и получения вознаграждения от Принципала, уведомить об этом Субагента.

3.1.7. Подписать с Субагентом в течение 5 (пяти) рабочих дней подготовленный и представленный Акт об оказании услуг (Отчёт Субагента), (см. Приложение №1).

3.1.8. После подписания Акта об оказании услуг по настоящему Договору, выплатить Субагенту вознаграждение путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт-

3.2. Агент вправе:

3.2.1. Самостоятельно и через третьих лиц осуществлять деятельность по привлечению новых Принципалов и Субагентов.

3.2.2. При проведении проверки на уникальность и продлении фиксации, совершить звонок клиенту для подтверждения сообщенных данных и намерений приобретения.

3.2.3. В одностороннем порядке вносить изменения в Оферту, Договор, Регламенты и Приложения, Тарифную карту, и др. Правила без согласования с Субагентом путем размещения новых редакций документов в Системе. Субагент обязуется самостоятельно осуществлять контроль за изменениями в настоящем Договоре и несет всю полноту ответственности и последствия, связанные с несоблюдением этой обязанности.

3.2.4. При регистрации, после рассмотрения предоставленных Субагентом учредительных и иных документов указанных в п.2.2 настоящего Договора, отказать потенциальному Субагенту в возможности осуществления акцепта без объяснения причин.

3.2.5. Приостанавливать выплату вознаграждения и/или отказать в выплате вознаграждения Субагенту, в случае:

- установления Принципалом и/или Агентом фактов работы Субагента с Покупателями, переданных Субагенту сотрудниками Принципала, в нарушении действующих Регламентов и взаимному сговору;

- когда сотрудник Субагента проводил работу с Покупателем, о котором ему было известно, что Покупатель является клиентом Принципала;
вследствие чего Принципал аннулировал сделку и отказался оплачивать вознаграждение Агенту за привлечение таких Покупателей.

3.3. СУБАГЕНТ обязан:

- Осуществлять поиск и привлечение Покупателей;
- Консультировать клиентов и организовывать потенциальным Покупателям просмотры Объектов;
- Вести переговоры с потенциальными Покупателями по вопросам заключения Договоров;
- Не переманивать клиентов у других Субагентов и Принципала;
- Оказывать качественную услугу и уровень клиентского сервиса;
- Сообщать полные и достоверные данные клиентов – покупателей (телефон, ФИО) для проверки уникальности
- Рекламирывать Объекты строго в соответствии с требованиями Принципала и Правилами рекламирования, а также с письменного согласия Агента, сообщая только достоверную и согласованную информацию (наличие помещений, цен, планировочных решений, стадий и сроков строительства, условий приобретения, скидок, акций, и др.);
- Не заключать с потенциальными Покупателями, каких-либо договоров, направленных на бронирование (резервирование) помещений и фиксацию цены этих помещений за Покупателями по объектам Принципалов, с которыми у Агента заключен Договор.

3.3.1. Ознакомиться, принять и выполнять Правила пользования Сервисом. Не вводить клиента в заблуждение представляясь «отделом продаж застройщика» или сотрудником организации Агента.

3.3.2. Выполнять действия, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. В соответствии с требованиями Ф3 №512 «О персональных данных» уведомить Покупателя и подписать с ним «Согласие на обработку персональных данных» и передать оригинал Агенту.

3.3.4. Отправить Заявку на проверку уникальности Покупателя из своего Личного Кабинета Системы или при не возможности этого сделать на электронную почту Агента: sale@spn24.pro

3.3.5. При отправке Заявки на проверку уникальности выбрать форму работы с клиентом – «Самостоятельная» или «Расширенная».

Переквалификация с самостоятельной на расширенную работу в процессе работы с клиентом не производится. За исключением особых случаев, по индивидуальной заявке, отправляемой на согласование руководителю Отдела Бронирования СПН24. В заявке необходимо указать причину передачи клиента с самостоятельной на расширенную работу, заверенную руководителем Субагента.

3.3.6. Самостоятельно контролировать срок истечения уникальности зафиксированного клиента. При необходимости его продления заблаговременно, не менее чем за 3 (три) дня уведомить об этом электронным письмом Агента. В зависимости от ответа Принципала, Агент сообщает Субагенту согласованный срок или не возможность продления.

При получении электронного письма от Агента с уведомлением в день окончания срока уникальности, в течение этого же дня, незамедлительно ответить о статусе работы с клиентом и необходимости продления уникальности.

3.3.7. Своевременно сообщать Агенту сведения о ходе выполнения настоящего Договора, а именно о проведенном просмотре, выбранном помещении, подписании и регистрации Договора приобретения. В случае невыхода на сделку, вследствие чего необходимо продлить уникальность Покупателя, субагент не позднее трех дней до срока окончания уникальности уведомляет об этом Агента с целью продления уникальности.

3.3.8. Перед началом рекламной кампании, за 5 (пять) рабочих дней, получить согласование Агента. Информационные и рекламные материалы, направляются Субагентом на электронную почту персонального менеджера Системы или на адрес: project@spn24.pro

3.3.9. Соблюдать единую с Агентом ценовую политику на помещения в продаваемых Объектах. Не осуществлять каких-либо иных действий, направленных на снижение стоимости Помещений, не предоставлять Покупателям несогласованных скидок, в том числе, за счёт части своего вознаграждения.

3.3.10. Не вступать в договорные отношения с Принципалами, их сотрудниками и другими Агентами, направленными на реализацию Объектов, указанных в Тарифной карте, без уведомления Агента.

3.3.11. Вести список сотрудников, осуществляющих пользование Системой, с отметкой ответственного за их работу, путём внесения данных в личный кабинет организации по адресу - <https://spn24.ru/subagent/workers> С момента увольнения сотрудника, имеющего доступ к Системе, в течение 1 (одного) дня закрыть такой доступ, либо письменно уведомить Агента об увольнении сотрудника и необходимости закрыть доступ.

3.3.12. Не передавать свои учётные данные (логин, пароль) другим Пользователям, в т.ч. сотрудникам, имеющим отношение к организации Субагента, но не занесённым в Систему, а также третьим лицам.

3.3.13. При заключении настоящего Договора или входе действия Договора, уведомить Агента о наличии договорных отношений с Принципалами, Объекты которых размещены в Системе. В этом случае Агент имеет право исключить такие Объекты из Системы для показа Объектов Субагенту.

3.4. Субагент вправе:

3.4.1. Пользоваться Системой, осуществлять подбор и бронирование помещений.

3.4.2. Проводить согласованные рекламные мероприятия, кампании и продвижение Объектов и помещений.

3.4.3. Уведомлять Покупателя о своём статусе как «*Официальный Партнёр Системы «SPN24.RU | Сервис Продаж Новостроек»* с размещением соответствующей надписи и логотипа на сайте и в рекламе.

3.4.4. Получать консультационную поддержку, необходимую помощь в рамках выбранного формата работы с клиентом.

3.4.5. В случае выявления возникших сбоев в работе, не достоверных данных, нарушениях, конфликтных и прочих ситуациях, влияющих на качество работы, уведомить об этом Агента путем отправки информации с описанием ситуации письмом на электронный на адрес: - support@spn24.pro

3.4.6. Размещать информацию о партнёрстве и логотип «**SPN24.RU** Сервис Продаж Новостроек» на своём сайте, в рекламных материалах, печатной полиграфической продукции.

4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ СУБАГЕНТУ

4.1. Размер вознаграждения Субагента фиксируется на момент заключения клиентом Договора приобретения и рассчитывается исходя из стоимости Договора приобретения между Клиентом и Принципалом в соответствии со ставками, установленными в Тарифной карте. При расчете вознаграждения Субагента *не учитываются стоимости договоров бронирования, оказания услуг, оформления, подбора*, которые Клиент заключил с Принципалом или иными третьими лицами.

4.2. Все расходы Субагента, связанные с исполнением настоящего Договора, производятся им самостоятельно, за свой счёт, и не возмещаются Агентом.

4.3. Условием для выплаты вознаграждения подразумевается наступление последовательно всех следующих обстоятельств:

- заключение Договора приобретения между Принципалом и Покупателем, привлеченного Субагентом;
- оплаты Покупателем стоимости Помещения согласно условиям Договора приобретения;
- уникальность Покупателя, подтвержденная Принципалом, а также уникальность аффилированных лиц Покупателя участвующих в сделке;
- подписанный Акт просмотра/Регистрации Покупателя со стороны Принципала, Покупателя и Субагента по форме представленной Агентом, в случае если таковое предусмотрено регламентом Принципала.
- подписания Акта между Принципалом и Агентом;
- получения Агентом от Принципала вознаграждения за привлечение соответствующего Покупателя;
- подписания между Агентом и Субагентом Акта об оказании услуг (Отчёт Субагента) и получение оригиналов закрывающих документов.

4.4. Размер вознаграждения пропорционален сумме денежных средств от Покупателей, поступивших Принципалу/Застройщику (при 100% оплате - полная сумма, при рассрочке/отсрочке - согласно графику платежей/взносам).

4.5. Оплата вознаграждения Субагенту производится после подписания сторонами Акта об оказании услуг, в течение 10 (десяти) рабочих дней, после оплаты Принципалом Агенту его вознаграждения, путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Субагента.

4.6. Агент, по своему усмотрению, вправе перечислить Субагенту авансовый платеж за реализованное Помещение, до подписания с Принципалом Акта об оказании услуг и получения от него вознаграждения. В

случае, если услуга не будет принята Принципалом (отказана в активировании и оплате), а Субагенту был выплачен аванс Агентом, то Субагент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления требования о возврате аванса перечислить полученную сумму авансового платежа в полном объеме на расчётный счет Агента.

4.7. Датой оплаты вознаграждения Субагента считается дата списания денежных средств с расчётного счета Агента. Агент не отвечает за несвоевременность получения денежных средств Субагентом, вследствие допущенной Субагентом ошибки в реквизитах при регистрации, оформлении счетов или их смене без уведомления Агента.

4.8. Размер вознаграждения Субагента может быть изменён в случае:

- изменения Принципалом в одностороннем порядке вознаграждения Агента;
- установления Принципалом и/или Агентом фактов работы Субагента с клиентами Принципала и фиксации по подменным номерам, в том числе переданных Субагенту сотрудниками Принципала;
- нарушении требований регламентов Принципалов по работе с клиентом;
- изменение статуса уникальности и/или не уникальности Покупателя для Принципала или его аффилированности с Принципалом или наличия ранее заключенных договоров между Принципалом и Покупателем (в том числе корпоративных клиентов);
- поступление жалоб Покупателя, претензионных обращений от сторон участников сделки, непрофессиональной работы, оказание некачественных услуг и уровня клиентского сервиса;
- неправомерных действий Субагента или его сотрудников повлекших возникновение убытков Агентом и/или Принципалом в процессе сделки, рекламы Объекта и Помещения;
- применения штрафных санкций Принципалом при нарушении Субагентом правил рекламирования, на объем выставленной претензии Агенту;
- разделение вознаграждение между двумя Субагентами;
- когда Субагент одновременно выступает как Покупатель помещения по Договору приобретения, так и стороной, оказывающей услугу по привлечению клиентов за вознаграждение.

4.9. В случае расторжения ранее заключенного Договора Приобретения между Покупателем и Принципалом и получения Агентом требования Принципала по возврату уплаченного ранее вознаграждения, услуга Субагента считается не оказанной, Акт об оказании услуг с аннулируется, а ранее оплаченные денежные средства подлежат возврату. Возврат осуществляется Субагентом в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Агента.

4.10. В случае выявления информации (уведомления) о неплатёжеспособности, ликвидации, банкротстве Принципала, а также иных обстоятельствах при которых Принципал не может выполнять свои обязательства перед Агентом полностью или частично, размер вознаграждения Субагента может быть изменён пропорционально сумме истребованных обязательств Принципала перед Агентом. Договор с таким Принципалом будет расторгнут Агентом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Сторон за нарушение условий настоящего Договора определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Поскольку Агент несёт перед Принципалом ответственность за действия Субагента, постольку Агент вправе применить к Субагенту аналогичные меры либо потребовать полного возмещения убытков в случае претензий или требований Принципала.

5.3. Нарушение Субагентом условий Договора, влечёт за собой отключение от Системы, вплоть до расторжения Договора в одностороннем порядке, с удержанием вознаграждения Субагента.

5.4. Ответственность за сохранность логинов, паролей несёт Субагент и не имеет права передавать их третьим лицам. Санкции за такие действия могут привести к блокированию доступа и расторжению настоящего Договора.

5.5. Урегулирование претензий Покупателей, и третьих лиц, возникших в связи с действиями Субагента по привлечению Покупателей, осуществляется им самостоятельно без привлечения Агента.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий властей, военных действий, прочих обстоятельств непреодолимой силы и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

6.2. Агент не несёт ответственности за неисполнение или затруднения в исполнении обязательств по предоставлению доступа к Системе из-за обстоятельств непреодолимой силы, последствия которых невозможно избежать или преодолеть (таких как решения властей, трудовые споры, несчастные случаи, обрывы в общей системе коммуникаций, средств связи, интернета и т.д.). Включая неполадки в работе Системы, вызванные техническими перебоями в работе оборудования и программного обеспечения.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. В случае спорной ситуации о фиксации Клиента и выплате вознаграждения:

7.1.1. На стадии проверки уникальности - клиент закрепляется за тем Субагентом, кто первый направил Заявку на проверку уникальности Агенту и которую Агент получил и подтвердил.

На стадии назначения и проведении просмотра (если это предусмотрено регламентом Принципала) - клиент закрепляется за тем Субагентом кто присутствовал на просмотре с Покупателем и предоставил подписанный Акт просмотра.

На стадии заключения Договора Бронирования (при его наличии) и подписании основного Договора приобретения - клиент закрепляется за тем Субагентом, который физически присутствовал с Покупателем на подписании Договоров приобретения с Принципалом на приобретение помещения.

7.1.2. Если зафиксированный в Системе Покупатель отказывается от работы с Субагентом, который внес данные Покупателя в Систему, и настаивает на работе по приобретению Помещения с новым Субагентом, то только на основании письменного заявления Покупателя о мотивированном отказе от дальнейшего сотрудничества с первоначальным Субагентом Агент фиксирует этого Покупателя за новым Субагентом.

7.1.3. В случае если сотрудник Субагента ведущий сделку с клиентом перешел в другое агентство, он не может претендовать на перенос фиксации и выплату вознаграждения на Субагента по новому месту работы. Вознаграждение выплачивается ю.л. Субагента от которого поступила и была зафиксирована первоначальная заявка. Исключением является только письменное подтверждение первоначального Субагента о согласии передачи клиента новому Субагенту и договоренных условиях (отказ от получения вознаграждения в пользу второго Субагента куда перешел сотрудник или разделении комиссии).

7.1.4. При нарушении Субагентом требований по сопровождению и работы с Покупателем: - *нет фиксации клиента; «подставной» номер; номер не Покупателя, а Субагента; зафиксированы не все Покупатели заключившие Договор приобретения с Принципалом; посещение Объекта без записи на просмотр; на просмотре скрыли что Субагент, представился Покупателем, для получения консультации; нет подписанного Акта просмотра; Покупатель посетил объект без сопровождения Субагента; предоставление Субагентом скидки / «кешбэка» за счет своего вознаграждения; Субагент не присутствовал на сделке и подписании Договора приобретения, размер вознаграждения по таким сделкам уменьшается Принципалом и Агентом в одностороннем порядке, вплоть до отказа в выплате.*

7.1.5. Если ранее зарегистрированный Покупатель намеревается повторно приобрести новое Помещение, Субагент заблаговременно обязан повторно направить его данные для проверки на уникальность. В случае если Субагент не отправит данные, то Агент вправе не выплачивать вознаграждение Субагенту.

7.1.6. Если Покупатель заключит Договор приобретения *после окончания уникальности*, а Субагент не продлил срок уникальности у Агента, то Агент имеет право не выплачивать вознаграждение Субагенту.

7.1.7. Субагент не может фиксировать себя как клиента выступая в рамках Исполнителя по настоящему Договору, если он является Субагентом в статусе ИП на его имя, генеральным директором и подписантом ю.л. Субагента.

7.1.8. В случае если Субагент и Покупатель обратятся в офисе продаж Принципала, к лицу не указанному Агентом при назначении просмотра, то вознаграждение по такому Покупателю Субагенту не выплачивается.

7.1.9. В случае обращения Субагента или Покупателя к Принциалу до получения от Агента подтверждения уникальности, то такой Покупатель не является уникальным и вознаграждение Субагенту не выплачивается.

7.2. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, регулируются путём проведения переговоров.

7.3. В случае невозможности проведения переговоров, споры по настоящему Договору, рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня её получения.

7.4. При не достижении согласия, спор передаётся на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Стороны обязуются сохранять в тайне положения настоящего Договора и не передавать третьим лицам какую бы то ни было информацию или опыт, полученный в результате их совместной работы.

8.2. Информация, к которой относятся персональные данные Покупателей (клиентов), финансовые данные, условия сделки, сведения о хозяйственной деятельности Агента, Субагента и Принциала ставшая известной в процессе работы, Сторонами признаётся конфиденциальной.

8.3. Стороны должны соблюдать конфиденциальность независимо от того, была ли получена такая информация до, во время или после расторжения настоящего Договора. Открывать третьим лицам, использовать какие-либо данные, документы, или иную информацию, предоставленную прямо или косвенно другой Стороной в связи с настоящим Договором, только с письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязуются сохранять надлежащую конфиденциальность в отношении документов и информации по настоящему Договору в течение 3 (трёх) лет с момента его прекращения.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть изменён, приостановлен или прекращён. О изменении Договора Агент уведомляет Субагента путем размещения информации в личном кабинете Субагента на сайте, в разделе «Моя Организация», «Оферта»: - <https://spn24.ru/subagent/organisation>

9.2. В случае несогласия Субагента с внесенными Агентом изменениями согласно п 3.2.3. Оферты, Субагент вправе отказаться от её исполнения в одностороннем порядке и обязан прекратить использование Системы. В противном случае продолжение Субагентом использования Системы означает что Субагент согласен с условиями Оферты в новой редакции.

9.3. Субагент вправе отказаться от исполнения настоящей Оферты в одностороннем порядке, уведомив об этом Агента не менее чем за 10 (десять) дней до даты расторжения Договора. Договор считается расторгнутой по истечении 10 (десяти) дней с даты получения Агентом Уведомления о расторжении Договора.

9.3.1. После прекращения Договора, Субагент обязан в течение 2 (двух) рабочих дней:

- приостановить рекламную кампанию;
- удалить с сайта, баз данных, порталов и досок объявлений рекламируемые помещения, объекты новостроек Системы и информацию о них;
- убрать ссылки на партнёрство и логотип «**SPN24.RU** Сервис Продаж Новостроек».

9.3.2. Агент сохраняет право на вознаграждение, за поручение, выполненное до прекращения действия настоящего Договора.

9.4. Агент вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом Субагента не менее чем за 10 (десять) дней до даты расторжения Договора. Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) дней с даты получения Субагентом Уведомления о расторжении Договора, направленного Агентом заказным письмом Субагенту на реквизиты, указанные при регистрации, с уведомлением о вручении или под расписку.

9.4.3. При расторжении Договора вознаграждение Субагента за последний отчётный период, выплачивается в порядке, предусмотренном Договором, на основании Акта об оказании услуг (Отчёта Субагента), принятого Агентом.

9.5. Настоящий Договор автоматически прекращает свое действие с даты прекращения у Субагента статуса индивидуального предпринимателя, а также прекращения деятельности юридического лица.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его Акцепта Субагентом, после прохождения регистрации и подтверждения в Системе, и считается заключенным на неопределенный срок.

10.2. Срок поиска Покупателей в отношении каждого Объекта, размещенного в Системе, ограничен сроком действия заключенного договора между Агентом и Принципалом по данному Объекту. При прекращении Агентского договора между Агентом и Принципалом, Объект снимается с реализации, Агент прекращает размещение информации об Объекте в Системе, что автоматически прекращает действие Договора в части взаимодействия Сторон по указанному Объекту.

С даты прекращения Агентского договора обязательства Сторон по конкретному проекту считаются автоматически прекращенными, за исключением обязательств по оплате вознаграждения Субагента в отношении Покупателей, привлеченных им до даты прекращения Агентского договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны с момента их размещения на сайте, в разделе «Моя Организация», «Оферта»: - <https://spn24.ru/subagent/organisation>

11.2. Стороны обязуются в случае изменения любых из следующих сведений: своего адреса (юридического и фактического), банковских реквизитов, смене руководителя, отзыве доверенностей уполномоченных лиц, контактных данных указанных при регистрации (номер мобильного телефона, электронная почта) - в течение 3 (трёх) рабочих дней сообщать о них друг другу. Уведомление должно быть направлено посредством электронной почты.

11.3. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику *полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции*, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.

Стороны руководствуются в своей деятельности применимым действующим законодательством Российской Федерации и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

Стороны гарантируют, что ни они, ни их сотрудники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

11.4. Стороны при исполнении настоящего Договора, вправе направлять документы по настоящему Договору по электронной почте, при этом Стороны обязаны обмениваться оригиналами документов, направленных ранее по электронной почте или предоставить указанные документы в письменном виде по запросу любой из Сторон.

11.5. Электронный документооборот

11.5.1. В рамках исполнения Договора подлежит применению электронный документооборот в отношении следующей документации: счета, приложения к счетам, Акты-Отчеты, акты приема-передачи, и иные документы, которые могут оформляться в процессе или в связи с исполнением Договора, включая Дополнительные Соглашения и приложения к Договору (далее – «Документы», «Электронные документы»). Оформление таких же Документов на бумажном носителе информации не осуществляется.

11.5.2. Обмен Электронными документами осуществляется посредством юридически значимого электронного документооборота по телекоммуникационным каналам связи (далее – «ЭДО») через оператора АО «ПФ «СКБ Контур», ИНН: 6663003127, (далее – «Оператор ЭДО») с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – «КЭП»), выданной уполномоченным лицам Сторон. Субагент вправе использовать иного оператора ЭДО путем передачи документов при помощи межоператорского роуминга.

11.5.3. Стороны признают, что Электронные документы, переданные через Оператора ЭДО и подписанные КЭП, признаются равнозначными документам на бумажных носителях информации, подписанным собственноручной подписью и заверенных печатью (при наличии).

11.5.4. Стороны особо оговорили, что направление документов посредством использования системы ЭДО *не применяется к отношениям Сторон, связанным с разрешением споров по Договору и односторонним отказом от Договора. Документы (уведомления, претензии и т.п.), касающиеся претензионно-исковой работы и одностороннего отказа от Договора, будут считаться действительными, только в том случае, если они сделаны в письменной форме и направлены Почтой России оплаченным ценным почтовым отправлением.*

11.6. Ни при каких условиях Агент, его руководство, сотрудники и менеджеры, не несут ответственности за прямой, косвенный, случайный ущерб и штрафные убытки, которые стали результатом использования или неправильного использования Субагентом Системы и её сервисов.

11.7. Вся размещенная информация, материалы, элементы дизайна сайта «**SPN24.RU** | Сервис Продаж Новостроек» структура и наполнение Базы Данных Системы являются результатами интеллектуальной деятельности и принадлежат владельцам Системы. Использование материалов без письменного согласия запрещено.

11.8. Во всем остальном, что не оговорено Сторонами в настоящем Договоре, Стороны руководствуются Законодательством Российской Федерации.

11.9. Настоящий Договор размещен в Личном Кабинете Субагента, раздел «Оферта» по адресу: - <https://spn24.ru/subagent/organisation>

11.10. Настоящий Договор в данной редакции вступает в силу с «21» октября 2024 г.

Приложение № 1 – «Акт об оказании услуг» (Отчёт Субагента);

Приложение № 2 – «Согласие на обработку персональных данных»

12. РЕКВИЗИТЫ

Агент: ООО «Сервис Продаж Новостроек» (сокращенное наименование ООО «СПН»)

ИНН: 7723848613; КПП: 772301001, ОГРН: 1127746746093, Р/с: 40702810938000055302 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, К/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

Юридический и фактический адрес: 109 651, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Марьино, проезд Батайский, дом 35, помещение 3/2

Факт. адрес (отдел работы с партнерами): 119 435, г. Москва, Саввинская набережная, д. 23, стр.1 (6 этаж)
тел.: +7 (495) 505-505-8, e-mail: dogovor@spn24.pro, www.spn24.ru

Приложение № 1 - «Образец Акта об оказании услуг» (Образец)

АКТ № ____

ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ (Отчёт Субагента)

(подписывается отдельно на каждый Объект новостройки)

г. Москва

«.....» 202 ... г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис Продаж Новостроек» (сокращенно ООО «СПН»), в лице Генерального директора **Старшина Дмитрий Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

..... «.....», именуемое (-ый) в дальнейшем «**Субагент**», в лице Генерального директора, действующего на основании, с другой стороны, подписали настоящий Акт об оказании услуг по Субагентскому Договору (Оферта) (далее «**Акт**»), о нижеследующем:

1. «**Субагент**» оказал, а «**Агент**» принял услуги по поиску Покупателей, желающих приобрести имущественные права по обязательствам из заключённых с Принципалом договоров по следующему строительному (почтовому) адресу: г., ул., корп./дом; ЖК «.....».

2. «**Субагентом**» были привлечены следующий (-ие) Покупатель (-ли) на помещение:

Ф.И.О. Покупателя	№ и дата договора Покупателя с Правообладателем	Секция	Этаж	№ кв-ры	Кол-во комнат	Общ. пл., кв.м.	Стоимость помещения по Договору (руб.)	Размер вознаграждения Субагента, (руб.)
х	х	х	х	х	х	х	х	х
х	х	х	х	х	х	х	х	х
ИТОГО:							х	х

3. Общая стоимость услуг, оказанных Субагентом составляет (.....) рублей копеек, без НДС.

4. Агент не имеет претензий к Субагенту по качеству, сроку и объёму оказанных услуг.

5. Настоящий **Акт** составлен в 2 (двух) экземплярах, один Агенту, другой Субагенту.

ПОДПИСИ СТОРОН

Агент:

ООО «Сервис Продаж Новостроек»

ИНН: 7723848613; КПП: 772301001

ОГРН: 1127746746093

Р/с: 40702810938000055302

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

К/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

Юр.адрес: 109 651, г. Москва,

вн.тер.г.муниципальный округ Марьино, проезд Батайский, дом 35, помещение 3/2

Юр.и факт. адрес: 119 435, г. Москва, Саввинская набережная, д. 23, стр.1

Генеральный директор:

 _____ / Старшинин Д.И./
 М.П.

Субагент:

..... «.....»

ИНН; КПП

ОГРН

Р/с.: В

К/с.:, БИК

Юр.адрес:

Факт. адрес:

.....

Генеральный директор:

 _____ / (Ф.И.О.) /
 М.П.

Приложение №2 – «Согласие на обработку персональных данных»

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, Гражданин (-ка) Российской Федерации (Ф.И.О.) _____
_____, дата рождения ____ . ____ . _____,
место рождения _____,
Паспорт РФ серия _____ номер _____, выдан _____
дата: ____ . ____ . 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу:

Телефон (-ны): _____ Адрес e-mail _____

в дальнейшем именуемый Заявитель, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» №152-ФЗ, настоящим даю свое согласие - **ООО «Сервис Продаж Новостроек»** ИНН 7723848613, юридический и фактический адрес: 115088, г. Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 25 (этаж 1, пом. 1а, км.24), далее Исполнитель, на обработку и передачу моих персональных данных, указанных в Согласии для целей регистрации своей организации, осуществления услуг по привлечению Покупателей и бронирования объектов недвижимого имущества (прав требования) Исполнителем от моего имени, направленных для их последующего приобретения, а так же иных действий Исполнителя с Принципалом направленных на исполнения Договора (Оферты).

Выражаю свое согласие на совершение Исполнителем и Заявителем следующих действий: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Особенности и правила осуществления обработки персональных данных установлены Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – «Закон») и Постановлением Правительства РФ от 15.09.2008 № 687 «Об утверждении положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации», а также Постановлением Правительства РФ от 17.11.2007 №781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных».

Я согласен (-на) с тем, что настоящее Согласие, а также сканированные копии, снятые с документов, предоставленных мной в целях, указанных в настоящем Согласии, могут передаваться Оператором с использованием сети интернет. Я уведомлен о том, что Оператор вправе продолжить обработку моих персональных данных без моего согласия в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Дата составления согласия « ____ » _____ 20__ г.

Заявитель _____ / подпись /
Ф.И.О. полностью