

СУБАГЕНТСКИЙ ДОГОВОР (ОФЕРТА)

г. Москва

«__» _____ 201__ г.

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 любому юридическому лицу, либо Индивидуальному предпринимателю, заключить с ним данный Агентский Договор на нижеперечисленных условиях.

Акцепт – полное и безоговорочное принятие Оферты, путем заключения Агентского Договора.

Объект – жилой комплекс (ЖК), в виде завершенного или незавершенного объекта строительства, права на который принадлежат Застройщику.

Помещение – нежилое (кладовая, парковочное место, коммерческого назначения) или жилое помещение (квартира) в многоквартирном доме (Объекте), обеспечивающее возможность доступа к местам общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (квартира).

Таунхаус – комплекс малоэтажных комфортабельных домов (объектов), совмещённых друг с другом боковыми стенами, каждый из которых имеет свой вход, гараж и небольшой палисадник.

Апартаменты – это нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания. Апартаменты продаются в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы.

Застройщик – юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Правообладатель – юридическое лицо, обладающее имущественным правом на помещения и Объекты недвижимости, поручившее Агенту осуществление комплекса действий, направленных на поиск и привлечение Покупателей, с последующим сопровождением реализации помещений в Объектах. В качестве Правообладателя может выступать строительная, подрядная организация, инвестор и сам Агент.

Принципал – Застройщик и (или) Правообладатель, осуществляющий реализацию принадлежащих ему помещений в Объектах, посредством заключённого с Агентом Агентского Договора.

Покупатель – потенциальный клиент, привлечённое Субагентом физическое или юридическое лицо, желающее приобрести у Принципала помещение в Объекте на основании Договора купли-продажи, Договора долевого участия, Договора инвестирования и др.

Презентация Объекта – это структурированное и наглядное изложение особенностей и преимуществ Объекта и помещений, условий его приобретения, владения и др. характеристик.

Осуществляется на основе логичного убеждения в виде выгод для Покупателя согласно его потребностям. Проводится до или во время показа помещения, лично или дистанционно.

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 Стороны относят: - предварительные и основные Договоры купли-продажи недвижимости (ДКП), - предварительные и основные Договоры долевого участия в строительстве (ДДУ), - Договоры уступки по Договорам долевого участия в строительстве (ДУПТ) и др.

Работа с клиентом — выбор Субагентом одной из форм взаимодействия с Покупателем. В рамках Договора предлагается два вида на выбор Субагента - «Самостоятельная работа» или «Расширенная работа». Отличается объемом работ, осуществляемых сторонам (Агент и Субагент) в отношении Покупателя и соответствующим распределением размера вознаграждения.

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

Самостоятельная работа (самостоятельная сделка) - вид работы Субагента с Покупателем при котором Субагент обязан *полностью вести клиента* до заключения Покупателем Договора приобретения. В объем работы с клиентом входит обязательное сопровождение клиента на всех этапах сделки - осуществлять консультации по объекту, назначать и присутствовать на встрече (просмотр объекта), согласовывать условия Договора бронирования, присутствовать при подписании Договора бронирования, Договора приобретения, контролировать оплату Договора приобретения и осуществлять иные необходимые действия согласно требованиям Принципала (Застройщика).

При проведении самостоятельной сделки вознаграждение Субагента составляет 100% (сто процентов) согласно Тарифной карте по Объекту.

Расширенная работа (совместная сделка/расширенное бронирование) - 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, Агент вправе отклонить выбранную Субагентов форму работы по передаче клиента.

При проведении совместной сделки силами Агента, вознаграждение распределяется пропорционально от суммы вознаграждения Субагента, и отражено в Тарифной карте - <https://spn24.ru/subagent/tariff>

SPN24.RU Сервис Продаж Новостроек - Электронная система поиска и бронирования (Система), информационный ресурс, размещённый в сети Интернет по адресу - <http://www.spn24.ru>, содержащий информацию по характеристикам, ценам и условиям продаж помещений Объектов в режиме реального времени. Предназначен для профучастников рынка недвижимости.

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>.

Регламент бронирования и проведения сделки (условия бронирования) – порядок обработки заявок, проверки на уникальность клиента, осуществления просмотров, резервирования через Систему, условия бронирования и приобретения помещений установленные Принципалом/Правообладателем, может носить индивидуальный характер при работе с каждым Объектом.

Правила рекламирования – условия размещения информации, носящей рекламный характер с целью привлечения покупателей на приобретение помещений и Объектов Принципала. Регулируются регламентами Правообладателями, носят индивидуальный характер. Все рекламные активности, осуществляемые Субагентом, требуют обязательного предварительного согласования с Агентом.

Пользователь системы – Субагент, сотрудник Субагента, авторизованный в Системе.

Правила пользования Сервисом – общие правила для Пользователя по использованию Системы (поиск, подбор, резервирование помещений, выплата вознаграждения и др.), размещены в сети Интернет по адресу - http://spn24.ru/subagent/pravila_polzovaniya.html.

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

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 Российской Федерации;
- **«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. Агент, в свою очередь, обязуется выплатить Субагенту вознаграждение в размере и на условиях, определенных в **разделе 4** настоящего Договора.

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

а) - копии учредительных документов (Устав, Свидетельство о государственной регистрации, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, Лист записи ЕГРЮЛ, решение/протокол о создании, о назначении единоличного исполнительного органа, уведомление о применении упрощенной системы налогообложения (в случае применения таковой) и пр.);

б) - Заявление об Акцепте Оферты по форме Приложения № 2. Заявление может быть подписано только единоличным исполнительным органом Субагента, подписанные Заявления по доверенности Агентом не принимаются. Оригинал заявления об акцепте должен быть предоставлен Субагентом не позднее оформления Сторонами настоящего Договора первого Акта об оказании услуг (Отчета Субагента).

2.2. Перечень предлагаемых к реализации Объектов, проектные характеристики, документы, условия работы, стоимость, порядок бронирования помещений, размер вознаграждения за привлечение Покупателя, определены в Электронной системе поиска и бронирования - **SPN24.RU** Сервис Продаж Новостроек.

В случае если в Тарифной карте *присутствует* Объект новостроек, с Принципалом которого у Субагента уже заключён Договор на реализацию, необходимо уведомить об этом Агента *до заключения* настоящего Договора. Продаваемый Объект будет исключён из перечня и не доступен для Субагента в Системе. Либо при намерении продавать Объект, используя Систему, Субагент обязан аннулировать Договор с Принципалом. В случае заключения договора с Принципалом в период действия настоящего Договора незамедлительно уведомить об этом Агента.

2.3. Доступ и работа в Системе осуществляется через логин и пароль, выдаваемый Агентом Субагенту после прохождения регистрации, акцепта настоящего Договора и его подписания.

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

2.5. Поручение считается выполненным при условии заключения между Покупателем Субагента и Принципалом, Договора на приобретение помещения (-ий) Объекта и *его оплаты*.

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

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

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Агент обязан:

- Выплатить Субагенту его вознаграждение;
- Принять от Субагента выбранную им форму работы с клиентом («Самостоятельная работа» или «Расширенная работа».)
- Проверить на уникальность клиента Субагента;
- Соблюдать права Субагента, зафиксировать за Субагентом всех его Покупателей, с которыми ведутся работы по поиску помещений и данные которых Субагент внёс в Систему;
- Принять подписанный и правильно оформленный Акт Просмотра, который является первичным документальным подтверждением закрепления Покупателя за Субагентом.
- 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. Предоставить данные об Объектах строительства (разрешительные документы, описание и технические параметры проекта, планировки, условия приобретения и пр.) при их наличии у Агента (и предоставлении Принципалом). В случае выявления их расхождения принять все меры для проверки и обновления информации.

3.1.3. Осуществить комплекс действий, направленных на *проверку уникальности и закрепления Покупателя* за Субагентом. По схеме:

- Не позднее 2 (двух) часов, после получения в рабочее время Заявки, осуществить её обработку.

В случае если, по не зависящим от Агента причинам осуществить обработку Заявки в указанное время невозможно (нет ответа от Принципала, технический сбой или иное), проинформировать об этом Субагента и согласовать условия обработки Заявки в индивидуальном порядке. При поступлении Заявки в не рабочее время или в окончании рабочего дня, ее обработка переносится на следующий рабочий день;

- Результатом обработки является сообщение статуса - *«Клиент уникален»* или *«Клиент не уникален»*.

3.1.4. При выборе Субагентом формы работы с клиентом:

а) «Самостоятельная работа»:

- Проверить на уникальность и сообщить результат проверки на электронную почту Субагента;
- Обеспечить просмотр выбранных для Покупателя помещений в Объекте новостройки, при наличии возможности проводить такие показы;
- Проинформировать Субагента о условиях резервирования, бронирования и проведения сделки на выбранном Объекте;
- Осуществить консультационную помощь Субагенту в процессе работы с Покупателем.

б) «Расширенная работа»:

- Осуществить проверку на уникальность, убедиться в наличии и полноте описания потребности;
- Принять от Субагента привлеченного им Покупателя, или отклонить форму работы;

- Осуществить самостоятельно весь объем работ по сделке, направленный на сопровождение клиента, выбор помещения и подписание Договора приобретения;
- Информировать Субагента о ходе работ, в том числе об основаниях при их прекращении;
- Уведомить Субагента о заключения и оплате Основного Договора по приобретению помещения, между Покупателем и Принципалом.

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

3.1.6. После подписания между Агентом и Принципалом/Застройщиком 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 согласно условиям, указанных в разделе 4 настоящего Договора.

3.2. Агент вправе:

3.2.1. Для увеличения размера вознаграждения Субагента, согласовать с ним индивидуальный план по привлечению Покупателей, путем подписания дополнительного Соглашения к настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно и через третьих лиц осуществлять деятельность по привлечению новых Застройщиков, Принципалов и Субагентов.

3.2.3. При форме работы «Расширенная работа» - отклонить выбранную форму работу при отсутствии или не в полном объеме/не достоверности сообщенных данных о первичной потребности клиента; - предлагать клиенту иные Объекты подходящие под его потребности с целью осуществить сделку; - привлекать третьих лиц для оказания услуги.

3.2.4. В одностороннем порядке вносить изменения в Правила бронирования и проведения сделки, правила работы с клиентом, Тарифную карту, Правила рекламирования без согласования с Субагентом.

О внесённых изменениях Агент извещает Субагента в течение 2 (двух) рабочих дней путём размещения обновлённой информации в Личном кабинете Субагента и (или) в разделе «Новости» на главной странице Системы. Изменения вступают в силу с момента размещения и публикации их в Системе.

3.2.5. После предоставления Субагентом учредительных и иных документов указанных в п.2.1 настоящего Договора, по результату их проверки отказать потенциальному Субагенту в возможности осуществления акцепта без объяснения причин.

3.3. Субагент обязан:

- Оказывать качественную услугу и уровень клиентского сервиса;
- Осуществлять поиск и привлечение Покупателей;
- Не переманивать клиентов у других Субагентов и Принципала;
- Выбрать форму работу с клиентом («Самостоятельная работа» или «Расширенная работа»);
- Сообщать полные и достоверные данные Покупателей в Заявке для проверки уникальности;
- Рекламирывать Объекты строго в соответствии с требованиями Принципала и Правилами рекламирования, сообщая только достоверную и согласованную информацию (наличие помещений, цен, планировочных решений, стадий и сроков строительства, условий приобретения, скидок, акций, и др.);
- Осуществлять просмотр, резервирование и бронирование, руководствуясь Регламентом Бронирования и проведения сделки;
- При использовании материалов, полученных в Системе, ссылаться на ресурс Агента.

3.3.1. Ознакомиться, принять и выполнять Правила пользования Сервисом.

3.3.2. Выполнять действия, предусмотренные в п. 2.1. настоящего Договора.

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 через форму Системы или при не возможности это сделать на электронную почту Агента: sale@spn24.pro.

В Заявке должны быть указаны:

- Ф.И.О. Покупателя (поле Имя является обязательным);
- контактный номер телефона Покупателя;

В случае участия взаимосвязанного лица - супруга, родственника или другой персоны, принимающей участие в поиске помещения отразить в комментариях к Заявке их Ф.И.О. и номера телефонов. (Процедура обработки Заявки и результат, см. п.3.1.3.)

3.3.5. Уведомить Агента о выборе формы работы с клиентом. При выборе:

а) «Самостоятельная работа» (самостоятельная сделка):

- Отправить Агенту Заявку на проверку уникальности Покупателя;
- Сопровождать Покупателя на всех этапах сделки, проводить презентации помещений и Объектов, присутствовать на просмотрах и подписании документов;
- Осуществлять консультации об Объектах, условиях приобретения и параметрах помещений, документальном оформлении, сроках строительства, разрешительной документации и условиях сделки, пользуясь доступом в Систему;
- Согласовать с Агентом проведение Просмотра. В случае невозможности провести просмотр в договоренное время уведомить (не менее чем за 2 часа) об этом Агента для согласования с Застройщиком нового времени просмотра. После завершения просмотра и (или) презентации Помещения, сообщить Агенту о результате в течение рабочего дня. Копию подписанного Акта просмотра переслать на электронную почту: sale@spn24.pro. Оригинал Акта Просмотра, один подписанный экземпляр, передать Агенту вместе с Актом об оказании услуг (Отчетом Субагента). При подтверждении Покупателем приобретения помещения, Акт является фактом резервирования помещения за Покупателем и дальнейшим оформлением сделки.
- Уведомить Агента о дате заключения Основного Договора по приобретению Объекта между Покупателем и Принципалом и проведении взаиморасчетов с предоставлением копий документов.

б) «Расширенная работа» (совместная сделка/расширенное бронирование):

- Перед передачей Покупателя Агенту Субагент *выявить первичные потребности* клиента:
 - размер бюджета покупки
 - форма оплаты (ипотека, полностью собственные средства клиента)
 - комнатность
 - желаемое направление/локация в которой планируется приобретение помещения
 - срок выхода на сделку
 - альтернатива, если клиент финансирует покупку с бюджета продажи действующей недвижимости
- Внести полученную информацию о выявленной потребности в поле «комментарии» в Заявке на проверку уникальности и отправить через Систему Агенту;

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

3.3.7. Соблюдать *единую* с Агентом ценовую политику на помещения в продаваемых Объектах.

3.3.8. Не предоставлять Покупателям несогласованных скидок, в том числе, за счёт части своего вознаграждения. Сообщать Агенту (по его требованию) сведения о ходе выполнения настоящего Договора.

3.3.9. Не осуществлять каких-либо иных действий, направленных на снижение стоимости помещений.

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. Предоставить (и обновлять) перечень своих сотрудников, осуществляющих пользование Системой, путём внесения данных в личный кабинет организации по адресу - <https://spn24.ru/subagent/workers>.

3.3.12. С момента увольнения сотрудника, имеющего доступ к Системе бронирования, в течение 3 (трёх) дней закрыть такой доступ самостоятельно (в Личном кабинете), либо письменно уведомить Агента об увольнении сотрудника и необходимости закрыть доступ.

3.3.13. 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.

3.4. Субагент вправе:

3.4.1. Пользоваться Системой, осуществлять подбор и бронирование помещений.

3.4.2. Зарабатывать с помощью Системы и требовать от Агента выплаты вознаграждения.

3.4.3. Выбирать форму работы с клиентом «Расширенная работа» или «Самостоятельная работа» при каждой поданной Заявке.

3.4.4. Проводить рекламные мероприятия, кампании и продвижение Объектов и помещений.

3.4.5. Уведомлять Покупателя о своём статусе как «Официальный Партнёр Системы «SPN24.RU Сервис Продаж Новостроек».

3.4.6. Получать консультационную поддержку, необходимую информацию и документацию в рамках выбранного формата работы с клиентом.

3.4.7. 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 устанавливается в соответствии с Тарифной картой, действующей на момент бронирования помещений Объекта у Принципала.

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 и государственная регистрация Договора приобретения между Принципалом и Покупателем, привлеченного Субагентом;
- оплаты Покупателем стоимости Помещения согласно условиям Договора;
- 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. 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.

4.7. Размер вознаграждения Субагента может быть изменён в случаях:

- поступление жалоб Покупателей, претензионных обращений от сторон участников сделки, непрофессиональной работы, оказание некачественных услуг и уровня клиентского сервиса;
- неправомерных действий Субагента или его сотрудников повлёкших возникновение убытков Агентом и/или Принципалом в процессе сделки, рекламы Объекта и помещений;
- применения штрафных санкций Принципалом при нарушении Субагентом правил рекламирования, на объем выставленной претензии Агенту;

4.8. В случае расторжения Покупателем Договора на приобретение прав на Объект, Субагент обязуется осуществить возврат оплаченной стоимости своих услуг, в полном объеме вознаграждения,

полученного от Агента. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что такой возврат осуществляется путем вычета соответствующей суммы возврата из стоимости услуг Субагента, подлежащих оплате в следующем месяце, после месяца, в котором состоялось расторжение Договора на приобретение прав на Объект, либо в последующих месяцах. Разница в вознаграждении по новому Помещению актируется, в случае большего размера выплачивается разница, при меньшем размере обязательства переходят на следующую сделку.

Если в течение 6 (шести) месяцев Субагент не привлек нового Клиента, Субагент обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Агента, полученного от Принципала, вернуть полученную сумму вознаграждения в полном объеме.

4.9. 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. В случае нарушения Субагентом условий настоящего Договора, Агент вправе потребовать компенсировать понесённые убытки или выплатить штраф в размере до 20% от вознаграждения Субагента за месяц, в котором произошло нарушение.

5.4. Нарушение Субагентом пунктов: - **2.2., 3.3, 3.3.1, 3.3.6 - 3.3.10, 3.3.13**, влечёт за собой отключение от Системы, вплоть до расторжения Договора в одностороннем порядке, с удержанием вознаграждения Субагента.

5.5. 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.

5.6. 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.

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 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).

7.2. 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 Принципала 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: - <https://spn24.ru/subagent/organisation>

9.2. В случае несогласия Субагента с внесенными Агентом изменениями, указанными в **п.3.2.4** настоящего Договора, Субагент вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. Если Субагент не уведомил Агента о таком своем несогласии с внесенными изменениями в течение 10 (десять) дней с даты вступления их в законную силу, изменения считаются принятыми Субагентом и применяются к отношениям Сторон по настоящему Договору.

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

9.3.1. После прекращения Договора, Субагент обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней:

- передать Агенту все исполненное по настоящему Договору;
- приостановить рекламную кампанию;
- удалить с сайта, баз данных, порталов и досок объявлений рекламируемые помещения, объекты новостроек Системы и информацию о них;
- изъять брендированную рекламную продукцию, заменить наружную и иную рекламу;
- 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.

9.4.1. Настоящий Договор с Субагентом может быть прекращён при:

- систематическом нарушении Субагентом условий настоящего Договора, Правил и Регламентов;
- использовании Субагентом Системы без осуществления бронирования, проведении сделок минуя договорные отношения с Агентом, в том числе через третьих лиц;
- сокрытии информации о договорных отношениях с Правообладателями и Принципами, объекты которых размещены в Системе, работа напрямую с отделами продаж Застройщика.

9.4.2 Действия Агента при:

- *приостановке Договора* – производится ограничение доступа в Систему, поиска и просмотра объектов, функция бронирования становится недоступной.
- *прекращении Договора*, аннулируются доступы Пользователя и всех его сотрудников. Составляется Акт сверки задолженностей. Отчётные документы представляются почтовым отправлением. После выплат по подтверждённым броням, информация о Пользователе, организации и сотрудниках удаляется.

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. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до «__» _____ 20__ года включительно.

10.2. Настоящий Договор считается пролонгированным на следующий календарный год, если ни одна из сторон не заявила о прекращении его действия за 10 (десять) дней до даты окончания.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны с момента их размещения на сайте: - <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 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

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

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

11.8. Настоящий Договор в данной редакции вступает в силу с 20 декабря 2018 г.

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

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 адрес: 115088, г. Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 25.

тел.: +7 (495) 505-505-8, e-mail: dogovor@spn24.pro, www.spn24.ru

АКТ № _
ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ (Отчёт Субагента)
 (подписывается отдельно на каждый Объект новостройки)

г. Москва

«.....» 201... 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 **Общество с ограниченной ответственностью «.....»**, именуемое 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. В период с «.....» 201... г. по «.....» 201... г. **«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: **город**, **ул.**, **дом.**, **ЖК** «.....».

2. В период с «.....» 201... г. по «.....» 201... г. **«Субагентом»** были привлечены следующие Покупатели на помещения:

№	Дом/ Корпус	№ кв./ № кв. на площадке	Кол-во комнат/ Студия	Площадь общая (м.кв.)	Стоимость помещения по Договору (руб.)	Размер вознаграждения Субагента, (руб.)	Ф.И.О. Покупателя, контактный телефон
ИТОГО:							

3. Общая стоимость услуг, оказанных Субагентом Агенту в период с «.....» 201... г. по «.....» 20... г. составляет (.....) руб. 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: 3010181040000000225; БИК: 044525225

Юридический и фактический адрес: 115088, г.

Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 25 (этаж 1, пом.

1а, комн.24)

Генеральный директор:

_____ / Старшинин Д.И./
 М.П.

Субагент:

..... «.....»

ИНН; КПП

ОГРН

Р/с.: В

К/с.:, БИК

Юридический адрес:

.....

Фактический адрес:

.....

Генеральный директор:

_____ / (Ф.И.О.) /
 М.П.