**Договор**

**возмездного оказания услуг №**

г. Тюмень « » 202 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Звезда»**, именуемое далее **«Заказчик»**, в лице представителя **Будалина Андрея Михайловича**, действующего на основании Доверенности № 90/21 от 18.08.2021 г., с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый далее **«Исполнитель»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

 **1. Предмет договора**

* 1. Заказчик поручает и обязуется оплатить, а Исполнитель принимает на себя обязательства осуществить деятельность и оказать Заказчику следующие услуги:
* представлять интересы Заказчика по поиску Покупателей, намеренных заключить с Заказчиком договоры участия в долевом строительстве, договоры уступки прав требований либо любые иные договоры, направленные на приобретение Объектов недвижимости (далее – Объект недвижимости) Заказчика и ведению переговоров с ними для заключения договора;
* содействовать заключению договора участия в долевом строительстве, либо любого иного договора (далее – Договор-основание), направленного на приобретение Покупателем Объекта недвижимости, а также участвовать в его оформлении и заключении по поручению Заказчика;
* сопровождать заключение Договора-основания в соответствующем государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
	1. Цена продажи Объектов недвижимости устанавливается Заказчиком и может быть изменена любым образом в уведомительном порядке.
	2. Термины и определения:

**Обратный выкуп** – сделка, направленная на приобретение любого объекта недвижимости Заказчика, но при этом, связанная с прекращением прав Покупателя на Объект недвижимости (требования передачи Объекта недвижимости), ранее принадлежавших Заказчику или компании, входящей в группу Заказчика.

**Расторжение** – сделка, направленная на прекращение прав Покупателя на Объект недвижимости (требования передачи Объекта недвижимости), целью которой не является приобретение иного Объекта недвижимости у Заказчика или компаний, входящих в группу Заказчика.

**2. Обязанности Сторон**

* 1. ***В целях выполнения настоящего договора Исполнитель обязан:***
		1. Обеспечить рекламу Объектов недвижимости на основании материалов, переданных Заказчиком, с целью поиска Покупателей всеми доступными способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации; проводить рекламные кампании и акции за свой счет. Условия проведения всех рекламных кампаний и акций, предусматривающих участие Заказчика или содержащих упоминание о Заказчике или Объекте недвижимости, должны быть предварительно согласованы с Заказчиком. Исполнитель обязан самостоятельно актуализировать информацию о Заказчике и Объектах недвижимости Заказчика, используемую Исполнителем с целью рекламы, в том числе, но не ограничиваясь: информация об ассортименте, цене, сроках ввода объектов в эксплуатацию.

Исполнитель обеспечивает рекламу Объектов недвижимости с учетом следующего:

* + - 1. При размещении рекламы Исполнитель не имеет права указывать слова «официальный представитель» «эксклюзивный представитель», «представитель», а также иные синонимичные слова и выражения в отношении Объектов недвижимости или Заказчика.
			2. При размещении контекстной рекламы в сети «Интернет» Исполнитель обязан использовать в качестве первой фразы в заголовке рекламного объявления собственное фирменное наименование.
			3. Исполнителю запрещается использование на принадлежащих ему или его аффилированным лицам сайтах в тэгах H1, H2, а также в разделах Title и Description, объектов интеллектуального права, принадлежащих Заказчику или компаниям, входящим в группу Заказчика, в том числе, но не ограничиваясь: «СЗ Звезда», «Жилой квартал «Краснолесье», «Жилой комплекс «Краснолесье» «Жилой район «Краснолесье», «Жилой дом «Доминанта», «Жилой комплекс «Доминанта», «Жилой район «Доминанта», «Жилой дом «Никитин», «Жилой комплекс «Никитин», «Жилой район «Никитин» а также обозначений синонимичных указанным или сходных с ними до степени смешения.
			4. Исполнителю запрещается указывать в справочниках Google, Яндекс и других интернет ресурсов в карточках объектов недвижимости Заказчика, контактные данные своей организации, включая номера телефонов и адреса сайтов, принадлежащих Исполнителю или его аффилированным лицам.
			5. Исполнитель имеет право указывать слова «представитель застройщика», с обязательным указанием информации о своей организации, в том числе: фирменное наименование, адрес, номер телефона. При этом, любое указание на Заказчика или Объекты недвижимости Заказчика в рекламных материалах не должно вводить Покупателей в заблуждение относительно рекламораспростронителя и рекламодателя таких материалов.
			6. Исполнитель несет ответственность за содержание и достоверность размещаемой информации, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
		1. Представлять интересы Заказчика по поиску Покупателей и ведению переговоров с ними для заключения Договоров-оснований.
		2. По письменному запросу Заказчика оказывать информационно-консультационные услуги по вопросам рыночной стоимости аналогичных Объектов недвижимости в городе Тюмени и прогнозного изменения их стоимости с предоставлением Заказчику соответствующих письменных отчетов.
		3. Консультировать Покупателей по вопросам заключения Договоров-оснований, организационным вопросам.
		4. Исполнитель не имеет права требовать с Покупателей плату за риэлтерские и связанные с ними услуги по приобретаемым Покупателем Объектам недвижимости Заказчика.
		5. Организовывать встречи Заказчика с Покупателем и по просьбе Покупателя проводить осмотр внешнего и внутреннего состояния Объекта недвижимости с обязательным соблюдением правил техники безопасности и норм по охране труда.
		6. В случае явно выраженного намерения Покупателя приобрести Объект недвижимости, Исполнитель оформляет Уведомление о бронировании в Отделе продаж Заказчика на конкретный Объект недвижимости, с указанием Ф.И.О., паспортных данных и контактных телефонов Покупателя.
		7. С момента оформления Уведомления о бронировании Покупатель закреплен за Исполнителем на период действия брони. В случае отказа Покупателя от приобретения Объекта недвижимости Заказчика, Покупатель закрепляется за Исполнителем на **30 (Тридцать) календарных дней** с даты снятия брони. При условии приобретения Покупателем Объекта недвижимости Заказчика в период закрепления его за Исполнителем, Заказчик выплачивает комиссионное вознаграждение согласно **п. 3.1.** настоящего договора.
			1. Если Покупателем ранее был оформлен Заказ на объект недвижимости с участием третьих лиц, с которыми у Заказчика заключены аналогичные договоры, то услуга не считается оказанной.
		8. Организовать оформление необходимых документов Покупателя для совершения сделки. В случае заключения Договора-основания с использованием кредитных средств Банка, организовать своевременное получение всех необходимых документов от Заказчика для Банка, направив перечень необходимых документов представителю Заказчика, с обязательным указанием контактных лиц со стороны Банка, осуществляющего кредитование Покупателя, своевременно уведомлять о необходимости предоставления дополнительных документов.
		9. Не разглашать сведения, ставшие известными в процессе выполнения обязанностей по настоящему договору.
		10. Совершать иные действия, которые не оговорены в настоящем договоре, но являются необходимыми для точного и своевременного выполнения его условий.
	1. ***В целях выполнения настоящего договора Заказчик обязан:***
		1. Предоставить Исполнителю полную, достоверную информацию об Объекте недвижимости, при условии отсутствия таковой информации в сети интернет, либо ином общедоступном месте, а также о ценах и условиях по совершаемым сделкам;
		2. В течение срока действия Заказа Объекта недвижимости, Заказчик не вправе увеличивать стоимость, заявленную в Заказе, а также заключать с другими лицами Договоры-основания.
		3. Действие Заказа распространяется на всех членов семьи Покупателя (супруги, дети, родители).
		4. В течение срока действия Заказа с Покупателем заключается Договор-основание в отношении заявленного Объекта недвижимости. В случае если Договор-основание не был заключен с Покупателем, в указанный срок, Заказчик вправе реализовать заявленный в заказе Объект недвижимости другим лицам.

**3. Оплата услуг**

* 1. Оплата услуг Исполнителя за исполнение обязательств по настоящему договору производится в следующем размере:
* за реализацию квартир в объектах Заказчика, в том числе строящихся – **2 % (два) процента** от общей стоимости Объекта недвижимости, но не более 400 тыс. рублей, указанной в Договоре-основании, определенной в рублях, уплаченной Покупателем, поиск которого осуществлен Исполнителем.
* за реализацию нежилых помещений в объектах Заказчика – **2 % (два) процента** от общей стоимости Объекта недвижимости, но не более 500 тыс. рублей, указанной в Договоре-основании, определенной в рублях, без учета суммы НДС, уплаченной Покупателем, поиск которого осуществлен Исполнителем.

Услуги Исполнителя НДС не облагаются.

* + 1. В случае совершения обратного выкупа Покупателем, оплата услуг Исполнителя по настоящему Договору рассчитывается от разницы между стоимостью ранее приобретенного Объекта недвижимости и вновь приобретаемого Объекта недвижимости.
	1. Услуга по настоящему договору считается оказанной Исполнителем с момента государственной регистрации Договора-основания и/или перехода права собственности на Объект недвижимости в регистрирующем органе.
	2. Оказание услуг оформляется Сторонами актом о приеме оказанных услуг на основании заключенных Договоров-оснований.
	3. Заказчик производит оплату Исполнителю до **15го числа** месяца, следующего за отчетным, при условии государственной регистрации Договоров-оснований, заключенных за истекший месяц и внесения Покупателями не менее **50 %** денежных средств от стоимости Объектов недвижимости на расчетный счет Заказчика или на эскроу счет Покупателя. К отношениям Сторон, возникшим из настоящего договора, положения Главы 42 ГК РФ не применяются, законные проценты не начисляются и не выплачиваются.
	4. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя при условии наличия у Заказчика счета Исполнителя на оплату и акта о приеме оказанных услуг.
	5. В оплату услуг включены все расходы Исполнителя, связанные с исполнением настоящего договора.
	6. В случае расторжения Договора-основания, в течение **3 (Трех) месяцев** с момента его государственной регистрации/перехода права собственности, Исполнитель производит возврат **100 %** уплаченного Заказчиком вознаграждения по настоящему договору на расчетный счет Заказчика, в качестве компенсации за отсутствие того результата, на который Заказчик рассчитывал при заключении Договора-основания.
		1. В случае расторжения Договора-основания, по истечении **3 (Трех) месяцев** с момента его государственной регистрации/перехода права собственности, Исполнитель производит возврат **50 %** уплаченного Заказчиком вознаграждения по настоящему договору на расчетный счет Заказчика, в качестве компенсации за отсутствие того результата, на который Заказчик рассчитывал при заключении Договора-основания. Положения настоящего пункта действуют только в отношении описанных в них событий, которые происходят впервые. При повторном наступлении событий, описанных в настоящем пункте, применению подлежат положения **п. 3.7.** настоящего договора.
		2. Возврат денежных средств производится Исполнителем в течение **10 (Десяти) рабочих дней** с даты предоставления копии соглашения о расторжении договора купли-продажи, договора уступки прав требований или судебного решения о расторжении Договора-основания, либо подтверждения отсутствия расчета по Договору-основанию.
		3. В случае просрочки Покупателем оплаты по Договору-основанию Заказчик вправе потребовать от Исполнителя принятия мер, направленных на погашение Покупателем задолженности, в том числе проведение переговоров, помощь в оформлении документов на получение кредитных средств. В случае неисполнения данной обязанности Исполнитель, по требованию Заказчика, производит возврат **50 %** уплаченного Заказчиком вознаграждения по настоящему договору на расчетный счет Заказчика.

Возврат денежных средств производится Исполнителем в течение **10 (Десяти) рабочих дней** с даты поступления соответствующего требования.

* 1. Стороны договорились, что в случае если Исполнитель содействовал заключению договора участия в долевом строительстве, уступки права требования либо иного договора, направленного на приобретение объекта недвижимости между Заказчиком и Покупателем, но при этом Покупатель ранее самостоятельно бронировал, получал консультации о покупке объекта долевого строительства у Заказчика, то в таком случае услуга не считается оказанной и оплата не производится.
	2. Заказчик вправе изменить размер вознаграждений за услуги Исполнителя, указанных в **п. 3.1.** настоящего договора, в одностороннем порядке, путем направления Исполнителю письменного уведомления об их изменении не менее чем за **7 (Семь) календарных дней** до предполагаемого изменения. Уведомление может быть передано Исполнителю (или его представителю) лично или направлено по электронной почте, или заказным письмом по адресам, указанным в **Разделе 9** настоящего договора. Вознаграждение за услуги Исполнителя в измененном размере применяется к Объектам недвижимости, забронированным Покупателями, начиная с даты изменения вознаграждения.

**4. Ответственность**

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями договора.
	2. В случае нарушения Заказчиком **п. 3.4.** настоящего договора, Исполнитель вправе потребовать от Заказчика выплаты неустойки в размере **0,1 % (Ноль целых одна десятая процента)** от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.
	3. В случае нарушения Исполнителем **п. 3.7.** настоящего договора, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя выплаты неустойки в размере **0,1 % (Ноль целых одна десятая процента)** от суммы задолженности за каждый день просрочки.
	4. Заказчик самостоятельно несет ответственность перед Покупателями, связанную с заключением и последующим исполнением Договора-основания.
	5. В случае несоблюдения Исполнителем условий, установленных **п. 2.1.5.** настоящего договора, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя выплаты штрафа в размере **200 000,00 (Двести тысяч) рублей 00 копеек** за каждый случай нарушения обязательств.
	6. За нарушение положений **п. 2.1.1.1.** настоящего договора Заказчик вправе потребовать от Исполнителя выплаты штрафа в размере **50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** за каждый случай нарушения указанного обязательства.
	7. В случае нарушения обязательств, предусмотренных **п.п. 2.1.1.2., 2.1.1.3., 2.1.1.4., 2.1.1.5.** настоящего Договора, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя выплаты штрафа в размере **25 % (Двадцать пять) процентов** от вознаграждения Исполнителя, причитающегося Исполнителю согласно **п. 3.1.** настоящего договора, за месяц, в котором Заказчиком было выявлено соответствующие нарушение.
	8. За нарушение положений настоящего Договора работниками, либо субподрядчиками Исполнителя, Исполнитель отвечает в полном объеме как за свои собственные действия.
	9. В случае обнаружения Заказчиком в сети интернет и/или в других источниках факта размещения Исполнителем с целью рекламы Объектов недвижимости искаженной информации об этих Объектах (не соответствие действительности характеристик, цен и/или описания), Заказчик вправе:
		1. Вынести предупреждение Исполнителю с требованием об устранении искаженной информации об Объектах путем направления ему соответствующего уведомления по электронной почте, адрес которой указан в **Разделе 9** настоящего Договора. Срок для устранения Исполнителем искаженной информации об Объектах составляет **1 (Один) рабочий день** с момента доставки уведомления Исполнителю. Уведомление считается доставленным Исполнителю с момента его направления Заказчиком по электронной почте;
		2. Отказаться от принятия услуг Исполнителя и от их оплаты, если Исполнитель не исполнил условия, указанные в **п. 4.9.1.** настоящего Договора.

**5. Обстоятельства непреодолимой силы**

* 1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору, явившееся следствием непреодолимой силы, при соблюдении Сторонами условий **п. 5.2.** настоящего договора.
	2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязанности по настоящему договору вследствие возникновения обстоятельств, указанных в **п. 5.3.** настоящего договора, обязана не позднее **2 (Двух) рабочих дней** с даты возникновения обстоятельств, указанных в **п. 5.3.** настоящего договора, уведомить об этом другую Сторону, а также не позднее **2 (Двух) рабочих дней** с даты прекращения действия обстоятельств, указанных в **п. 5.3.** настоящего договора, уведомить о прекращении действия таких обстоятельств.
	3. Под обстоятельствами непреодолимой силы каждая из Сторон понимает военные действия или угрозу войны, восстание или гражданский мятеж, повреждение центра обработки информации и передачи данных, других телекоммуникационных сетей или отсутствие энергоснабжения, случившихся не по вине какой-либо из Сторон, принятие органами законодательной или исполнительной власти Российской Федерации или субъектов Российской Федерации нормативных актов, влекущих невозможность выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору, прекращение или задержка в проведении операций по причине пожара или подобного несчастного случая, забастовки, локаута, бойкота или блокады и т.п.
	4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения Сторонами своих обязанностей по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.
	5. Освобождение одной из Сторон, в соответствии с настоящим договором, от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение какой-либо из ее обязанностей, на исполнение которых непосредственно повлияли обстоятельства, указанные в **п. 5.3.** настоящего договора, не влечет освобождение данной Стороны от ответственности за неисполнение иных обязанностей по настоящему договору.

**6. Условия конфиденциальности**

* 1. Условия настоящего договора, а также вся информация, полученная в ходе реализации настоящего договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам, как в период действия настоящего договора, так и по окончании его действия без согласования с другой Стороной. Исключение составляют общедоступные сведения, рекламные материалы, а также официальная информация, размещенная на сайте Заказчика, а также запрошенная по надлежаще оформленному запросу должностных лиц органов государственной власти и управления, судов в соответствии с законодательством РФ.
	2. Стороны обязуются также не разглашать информацию, включающую:
* техническую информацию, которая была получена Стороной от какой-либо третьей стороны, потребовавшей ее неразглашения;
* финансовую информацию, которая станет известной Сторонам в ходе выполнения настоящего договора.

**7. Срок действия договора**

* 1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по **31 декабря 2024 года**, включительно.Если к моменту окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о намерении его расторгнуть, Договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год на прежних условиях.
		1. Положения **п. 3.1.1.** настоящего договора действуют в течение **3 (Трех) лет** с момента заключения соответствующего Договора-основания.
		2. Положения **п.п. 3.7., 3.7.1., 3.7.2. и 3.7.3.** настоящего договора действуют до регистрации права собственности Покупателя на Объект недвижимости.
		3. Положения **п.п. 3.7., 3.7.1., 3.7.2. и 3.7.3.** настоящего Договора действуют в течение **3 (Трех) лет** с момента заключения соответствующего Договора-основания, в случае если таким Договором-основанием является договор купли-продажи Объекта недвижимости.
		4. Каждая из Сторон настоящего договора вправе в любое время расторгнуть настоящий договор путем письменного уведомления другой Стороны за **10 (Десять) рабочих дней** до предполагаемой даты расторжения. Уведомление может быть передано Стороне лично или направлено заказным письмом по адресу, указанному в **Разделе 9** настоящего договора. Настоящий договор считается расторгнутым по истечении **10 (Десяти) рабочих дней** с даты получения уведомления о его расторжении Стороной. Уведомление о расторжении настоящего договора считается полученным Стороной, а Сторона – уведомленной о его расторжении:

- При передаче уведомления о расторжении настоящего договора лично - в день его получения Стороной;

- При направлении уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении - по истечении **6 (Шести) календарных дней** с момента его направления, если другая дата получения не указана в уведомлении о его вручении Стороной, которой оно направлено.

* + 1. Расторжение настоящего договора не влечет прекращения обязательств Сторон по договорам, заключенным ими во исполнение настоящего договора до даты его расторжения, за исключением случаев, когда Исполнителем нарушен **п 2.1.5.** настоящего договора (за исключением положений, указанных в **пп. 7.1.1., 7.1.2., 7.1.3.** настоящего договора).

**8. Прочие условия**

* 1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Условия настоящего пункта не применяются к положениям, указанным в **п. 3.9.** настоящего договора.

Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, также должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату нарочным, заказным письмом, телеграммой или электронной почтой по адресам, указанным в **Разделе 9** договора.

* 1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.
	2. В случае изменения одной из Сторон своего места нахождения, реорганизации либо ликвидации, она обязана информировать об этом другую Сторону в течение **3 (Трех) рабочих дней** с даты таких изменений.
	3. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону.
	4. Факсимильные, электронные копии документов имеют равную с оригиналами юридическую силу при условии предоставления Сторонами оригиналов данных документов в течение **3 (Трех) рабочих** дней с даты направления копии.
	5. Связанные с настоящим договором споры при невозможности их разрешения путем переговоров Сторон разрешаются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Тюменской области.
	6. Заказчик вправе заключать договоры возмездного оказания услуг по реализации Объектов недвижимости с третьими лицами без согласия Исполнителя.

При наличии разногласий между несколькими Исполнителями по поводу оплаты услуг, с каждого Исполнителя берется письменное объяснение о проделанной работе с Покупателем. Покупатель также дает свои объяснения относительно сложившейся ситуации. На основании проведенной проверки Заказчик оставляет за собой право произвести оплату услуг одному из Исполнителей по своему усмотрению, с учетом предоставленной информации.

* 1. По всем вопросам, не предусмотренным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
	2. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
1. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:** Адрес места нахождения: Фактический адрес: ОГРНИНН р/с к/с БИК Тел.: Эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**М.п.** | **Заказчик: ООО «СЗ Звезда»**Адрес места нахождения/факт. адрес: 625026, Тюменская область, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, офис 34ИНН 7203267387; КПП 720301001ОГРН 1117232033786р/с 40702810867100048116 Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк к/с 30101810800000000651БИК 047102651Тел.: +7(3452) 680-645, 680-641Эл. почта: office@sk-zvezda72.ru **Представитель по доверенности****№ 90/21 от 18.08.2021 г.**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.М. Будалин****М.п.** |