[**АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР**](consultantplus://offline/ref=7CC521EED7A8C74952D9DDB980BB10BE22B6EFD597D2D9D49F7553F41F2FCE93BF477334867CE30024jEB) **№ДН/**0001 /0001

на выполнение административных функций агентства недвижимости

Алексеевский район, Белгородской области

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Москва* | *первое января две тысячи пятнадцатый год* |

Общество с ограниченной ответственностью "КОМТЭР-М", в лице Генерального директора Управляющей компании ЗАО «ИДК Групп» Чижова Петра Константиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Оператор», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»именуемый в дальнейшем "Агент", в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича , действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Агентский договор (далее по тексту — «Договор», «настоящий Договор») на нижеследующих условиях:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
2. Оператор поручает, а Агент принимает на себя обязательство в регионе своей деятельности за вознаграждение совершить от имени и за счет Оператора комплекс следующих юридических и фактических действий:
   * 1. Поиск, заключение договоров аренды, купли-продажи, уступки прав аренды и оформление в аренду или собственность Оператора земельных участков, соответствующих установленным настоящим Договором требованиям;
     2. Заключение от имени и в интересах «Оператора» сделок купли-продажи **объектов недвижимости** во вновь выстроенных жилых домах (застройщиком которых является ООО «КОМТЭР М»);
     3. Заключение от имени и в интересах «Оператора» сделок паевого накопления на строительство жилого дома, договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве жилого дома,
     4. Иные юридические и фактические действия, направленные на достижение цели строительства и продажи объектов недвижимости.
   1. Объекты недвижимости (земельные участки) (далее - "Объекты"), поиск которых осуществляет Агент, должны соответствовать требованиям для строительства многоквартирных жилых домов этажностью до 9 этажей.
   2. Агент гарантирует отсутствие договорных и иных отношений с лицами, которые могли бы оказать влияние на исполнение настоящего Договора. Агент гарантирует свою независимость и объективность в ходе исполнения настоящего Договора.
   3. Права и обязанности по сделке, совершенной Агентом во исполнение настоящего Договора, возникают непосредственно у Оператора.
   4. При исполнении данного договора Агент обязан руководствоваться и неукоснительно соблюдать нормы и порядок работы, установленные в [(Приложении №1)](#Прил1) данного договора, а так же заданиями заказчика.
   5. Интересы «Оператора» по настоящему договору может представлять юридическое лицо, которому будут переданы соответствующие полномочия (областной агент).
   6. Действие данного договора ограниченно территориально. Агент обязан и имеет право вести деятельность в интересах ООО «КОМТЭР-М» (исполнять свои обязанности по договору) исключительно на территории

Алексеевский район, Белгородской области

* 1. На иной территории не указанной в настоящем договоре Агент не имеет права на исполнение настоящего договора (совершение действий в интересах ООО «КОМТЭР М»).

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА**
   1. Агент обязуется:

2.1.1.Действовать в пределах полномочий, предоставленных настоящим Договором и доверенностью, строго соблюдать и руководствоваться стандартами и инструкциями утвержденными Оператором.

* + 1. Любые отступления Агента от указаний Оператора или условий настоящего Договора и доверенности считаются превышением полномочий Агента, при этом:

а) Заключение Агентом Договора от имени и за счет Оператора с превышением полномочий, предоставленных Оператором Агенту настоящим Договором и выданной доверенностью, создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности для Оператора только в случае письменного неодобрения этой сделки Оператором;

б) Действия сотрудников Агента по исполнению его обязательства считаются действиями Агента. Агент отвечает за эти действия, в том числе, если они повлекли неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

2.1.3. Осуществлять в течение срока действия настоящего Договора поиск Объектов, которые могут быть арендованы либо приобретены Оператором и соответствуют требованиям, установленным [п. 1.2](#п12) настоящего Договора.

2.1.4.Письменно (либо по факсу) известить Оператора, в случае если Объекты, соответствующие требованиям настоящего Договора, будут найдены, с указанием размера арендной платы либо цены Объектов, предлагаемых для приобретения, а так же иных существенных характеристиках земельных участка, в том числе:

* координаты земельного участка;
* площадь земельного участка;
* снимки со спутника;
* описание земельного участка.

Так же в обязательном порядке должна содержаться информация:

* о собственнике земельного участка;
* информация о том сформирован ли участок как объект недвижимости (стоит ли на кадастровом учете);
* какие разрешения есть в отношении данного земельного участка.

Оператор после получения указанных сведений о земельном участке принимает решение о том, является ли земельный участок подходящим для целей настоящего договора, о чем извещает Агента в течение 14 дней после получения сведений. В случае если земельный участок является подходящим, Агент принимает все действия для оформления данного земельного участка(в аренду, собственность или иное право владения)в соответствии с указанием Оператора.

2.1.5. Проводить предварительные переговоры с лицами, намеревающимися передать в аренду либо продать Объекты.

2.1.6. Организовать осмотр Оператором (представителем Оператора) состояния Объектов.

2.1.7. Провести правовую экспертизу документов, удостоверяющих право на заключение договора аренды либо купли-продажи Объектов.Представлять указанные документы Оператору только после проведения их правовой экспертизы.

2.1.8. При получении письменного согласия Оператора на аренду либо приобретение в собственность предложенных Объектов оказать содействие при заключении соответствующего договора, в том числе по составлению текста договора и согласованию его между заинтересованными сторонами.

2.1.9. Совместно с Оператором подготовить документы, необходимые для заключения договора аренды либо купли-продажи Объектов.

2.1.10. Сообщать Оператору по его требованию все сведения о ходе исполнения настоящего Договора и при необходимости представлять соответствующие документы (копии документов).

2.1.11. Представлять интересы Оператора в отношениях с третьими лицами, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе в уполномоченных органах, на основании выданной Оператором доверенности.

2.1.12. Осуществить государственную регистрацию договора аренды Объектов (при наличии соответствующего требования законодательства Российской Федерации) или права собственности Оператора на Объекты.

2.1.13. Привлекать физических и юридических лиц для заключения договора долевого участия в строительстве, для чего в том числе обеспечивать проведение рекламной компании;

2.1.14. Обеспечивать полное сопровождение сделок купли-продажи квартир (сбор необходимых документов, подготовка проектов договоров, представление интересов Оператора в органах Росреестра);

2.1.15. Обеспечивать содействие в регистрации первичного права на объекты недвижимости;

2.1.16. Исполнить поручение Оператора по настоящему Договору на наиболее выгодных для него условиях;

2.1.17. Не допускать разглашения конфиденциальной информации обОператоре и его Контрагентах, полученной в связи с исполнением условий настоящего Договора;

2.1.18. Представить Оператору отчет[(Приложение №3)](#Прил3) об исполнении. Отчет должен предоставляться не позднее 30 числа каждого календарного месяца.

2.2. Агент имеет право:

2.2.1. Требовать и получать от Оператора все необходимые для исполнения настоящего Договора документы.

2.2.2. Снимать копии с любых документов для использования в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.2.3. Пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по Договору.

2.3. Датой исполнения поручения по настоящему Договору является дата совершения юридически значимого действия, например такого как:

* заключение договора аренды земельного участка для целей строительства многоквартирного жилого дома;
* регистрация права собственности на земельный участок пригодный для целей строительства многоквартирного жилого дома;
* регистрация договора купли-продажи и перехода права собственности на объекты недвижимости.
* регистрация договора долевого участия в строительстве.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОПЕРАТОРА**

3.1. Оператор обязуется:

3.1.1. Предоставить Агенту информацию и сведения, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.1.2. По своему усмотрению произвести осмотр состояния потенциально пригодных объектов недвижимости;

3.1.3. Совместно с Агентом разработать условия договора аренды либо договора купли-продажи Объектов.

3.1.4. Предоставить Агенту необходимые полномочия для исполнения настоящего Договора, оформив это соответствующей доверенностью.

3.1.5. Принимать от Агента протоколы переговоров, письма, справки о проделанной работе и другие материалы.

3.1.6. Проводить переговоры с лицами, намеревающимися передать в аренду либо продать Объекты, только в присутствии Агента.

3.1.7. Ознакомиться с отчетом Агента, и утвердить его либо сообщить Агенту о своих возражениях по отчету в течение 30 дней со дня его получения.

3.1.8. Выплатить Агенту вознаграждение в порядке, сроки и на условиях, установленных в разделе 4 настоящего Договора.

3.2. Оператор имеет право:

3.2.1. Требовать от Агента предоставления сведений и отчетов о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Агентом работу.

3.2.2. Запрашивать у Агента данные о проведенных переговорах, оформленные соответствующими протоколами.

3.2.3. Присутствовать на всех переговорах по вопросам подготовки договора аренды либо договора купли-продажи Объектов.

3.2.4. Передавать часть полномочий по данному договору «областному агенту», т.е. юридическому лицу, осуществляющему от имени «Оператора» взаимодействие с агентом.

3.2.5. В рамках данного договора обеспечить:

* для обмена документами в рамках настоящего договора оператор может организовать подключение к единой системе CRM компании. в этом случае все документы в обязательном порядке передаются путем работы в этой программе. организация работы в программе, оплата обслуживания и обучение возлагается на агента самостоятельно.
* размещение на корпоративном сайте агентской сети www.komter.ru информации об агенте и указание ссылки на его сайт;
* своевременно обновлять информацию об агенте;
* информацией о направлениях деятельности по работе в агентской сети.

1. **ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМА УСЛУГ**
   1. В течение 3 рабочих дней со дня окончания каждого этапа оказания Услуг Агент обязан представить Оператору следующие документы нарочным либо заказным почтовым отправлением, либо с использованием электронных средств связи:
   * отчет об оказанных услугах (приложение №3)- 1 (один) экземпляр;
   * акт сдачи-приема оказанных услуг (далее по тексту - акт) - 2 (два) экземпляра;
   * счет-фактуру - 1 (один) экземпляр, оформленный в соответствии с требованиями законодательства.
   1. В течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в п. 4.1 Договора, в полном объеме и оформленных надлежащим образом Оператор обязан либо принять услуги, указанные в Акте, подписав Акт, либо направить Исполнителю письменные мотивированные возражения к Акту.
   2. Стороны пришли к соглашению, что если в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в п. 4.1. Договора Оператор не представил Агенту письменные мотивированные возражения к Акту, то Акт считается подписанным Оператором, а Услуги, указанные в Акте – принятыми.
   3. Срок устранения Агентом недостатков составляет 5 рабочих дней со дняполучения Агентом письменного мотивированного возражения Оператора, указанного в п. 4.2Договора.
   4. Услуги считаются оказанными Агентом надлежащим образом в случае подписания Сторонами Акта только при условии передачи Агентом всех документов, указанных в п. 4.1 Договора.
2. **ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТА, ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ АГЕНТА**
   1. Агентское вознаграждение определяется в соответствии с [(Приложением №2)](#Прил2) настоящего договора.
   2. Оплата услуг по договору производитсяОператором в течение пяти банковских дней со дня осуществления сторонами сдачи-приема услуг в соответствии с условиями Договора.
   3. Выплата Оператором агентского вознаграждения производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента по реквизитам, указанным в [разделе 14](#разд8) настоящего Договора.
   4. Стоимость Услугвключает в себя расходы Агента, включая оплату государственной пошлины, платежи в бюджеты всех уровней, оплату услуг сторонних организаций необходимых для выполнения задания, проведение рекламных мероприятий и пр. расходы связанные с оказанием услуги.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует по «31» декабря 2019 г. включительно.
   2. Договор считается продленным на следующий календарный год, если не менее чем за 1 (Один) месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит в письменной форме о его прекращении.
   3. Если одна из Сторон сочтет, что, ввиду несоблюдения договорных обязательств или их ненадлежащего исполнения другой Стороной, возникают препятствия к дальнейшему исполнению Договора, то она обязана отправить письменное уведомление другой Стороне, в котором указываются причины, побуждающие к расторжению Договора, а также предложения и сроки устранения нарушений.
   4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно или изменен по соглашению Сторон, а также в иных случаях, установленных настоящим Договором.
   5. Настоящий Договор может быть прекращен в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
   6. Договор может быть, досрочно расторгнут, в том числе в случае не совершения Агентом юридически значимых или фактических действий направленных на исполнение настоящего договора в течении более чем 90 дней.
   7. В случае расторжения настоящего Договора обе Стороны обязаны выполнить все возникшие в период его действия обязательства по договорам, заключенным в период действия настоящего Договора, вплоть до их полного завершения.
   8. Если Договор неоднократно нарушается более чем на 50% от заявленных сроков, Оператор имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив об этом Агента (под такой просрочкой понимается: если сроки определены в месяцах, то просрочка на 0,5 месяца считается на каждый месяц срока). Если срок определен в календарных днях, то просрочка на 1 календарный день считается на каждые 2 календарных дня срока. При этом Агент утрачивает право на требование возврата внесенного обеспечения по настоящему договору.
   9. Если Оператор нарушает сроки оплаты услуг Агента или объема оплаты за объекты недвижимости более чем три раза или существенно (срок более 45 дней) то Агент вправе требовать расторжения настоящего договора и взыскания убытков.
4. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей, установленных настоящим Договором, Оператор вправе предъявить Агенту требование о возмещении причиненных убытков.
   3. Агент, в том числе несет ответственность:

* за искажение сведений, предоставляемых ему Оператором;
* за оформление документов;
* за переданные ему Оператором документы, в том числе за незаконное использование до­кументов по вине Агента, повлекшее причинение ущерба Оператору;
* за своевременное исправление неверно оформленных документов;
  1. В случае если по вине Агента увеличиваются общие сроки оформления согласованного и утвержденного земельного участка, то в этом случае Оператор имеет право требовать от Агента выплаты штрафных санкций в следующем размере:
  + просрочка на один день - предупреждение
  + повторная просрочка на один день - 5% от суммы вознаграждения
  + просрочка на пять дней - 20% от суммы вознаграждения
  + повторная просрочка на пять дней - 50% от суммы вознаграждения
  + просрочка более пяти дней - расторжение договора
  + Оператор имеет право удержать штрафные санкции непосредственно из вознаграждения Агента.
  1. Агент обязан выплатить Оператору неустойку в размере произведенной Оператором выплаты в случае превышения Агентом полномочий, предоставленных настоящим Договором, Доверенностью, и лимитов ответственности, установленных выданной ОператоромДоверенностью (в случае признания Оператором данной сделки), при условии предоставления Оператором письменных документов, подтверждающих превышение полномочий Агентом.
  2. Оператор оставляет за собой право обращения в правоохранительные органы для подачи заявления о возбуждении уголовного производства в отношении Агента (сотрудников Агента) при совершении мошеннических и иных действий, квалифицируемых по соответствующей статье Уголовного Кодекса РФ.
  3. Агент несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из осуществления им своей деятельности, в том числе за разглашение сведений, составляющих коммерческую тайну Оператора, за достоверность, объективность, полноту и своевременность предоставления сведений и документов, подтверждающих исполнение им своих полномочий.
  4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если нарушение условий настоящего Договора одной из Сторон вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы.

1. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. При возникновении споров стороны принимают все усилия для разрешения всех споров и разногласий путем переговоров.
   2. При разрешении споров Стороны обязаны соблюсти претензионный порядок. Срок рассмотрения претензии 15 (пятнадцать) рабочих дней.
   3. При не достижении Сторонами согласия путем проведения переговоров, все споры, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.
2. **КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**
   1. Настоящим Стороны договорились, что условия настоящего Договора, представляемая Сторонами друг другу техническая, финансовая, коммерческая и иная информация, связанная с предметом Договора, будет считаться конфиденциальной. Не является конфиденциальной информация, к которой есть или может быть получен свободный доступ на законном основании, информация, разработанная Сторонами самостоятельно или полученная от третьих лиц без установления такими лицами ограничений на использование информации. Стороны несут ответственность за разглашение конфиденциальной информации. Стороны примут все необходимые и достаточные меры, чтобы предотвратить разглашение полученной информации третьим лицам.
   2. Стороны договорились сохранять в режиме конфиденциальности любые сведения, полученные одной Стороной в отношении другой в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Режим конфиденциальности распространяется на текст Договора, его основные условия, работу и результаты работы, выполняемые в рамках исполнения настоящего Договора, а также на любую иную информацию, которую любая из Сторон идентифицирует как конфиденциальную до или сразу при ее предоставлении другой Стороне.
   3. К информации, признаваемой в соответствии с настоящим Соглашением конфиденциальной, не могут относиться сведения, являющиеся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации общедоступными.
   4. Сторона, допустившая разглашение конфиденциальной информации либо не выполнившая иные требования по обеспечению ее конфиденциальности, несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сторона, совершившая подобное нарушение, обязана возместить другой Стороне возникшие у нее в связи с этим нарушением понесенные убытки, упущенную выгоду, а также наложением штрафных санкций на виновную Сторону.
   5. Разглашение или использование конфиденциальной информации является существенным нарушением Договора и пострадавшая Сторона вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.
   6. Обязательства Сторон, изложенные в настоящем разделе, действуют в течение срока действия настоящего Договора и 10 (десяти) лет после его прекращения.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы: пожара, наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий; военных действий, массовых беспорядков, противоправных несанкционированных действий третьих лиц, непосредственно влияющих на исполнение обязательств по настоящему Договору, постановлений о рекламе, рекламной деятельности, - и если эти обстоятельства возникли после подписания настоящего Договора, равно как любые другие события чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, непосредственно повлиявшие на исполнение Сторонами обязательств.
   2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Соглашению, должна немедленно извещать другую Сторону о наступлении и прекращении этих обстоятельств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления данных обстоятельств в форме официального письма, подписанного генеральным директором Стороны, направленного в виде отсканированной копии на электронную почту и оригинала, направленного с помощью почтовых служб заказным письмом с уведомление о вручении.
   3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает соответствующую Сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы как на основание, освобождающее от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору. Надлежащим доказательством будут служить свидетельства уполномоченных государственных органов.
   4. Если указанные обстоятельства продлятся свыше 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть полностью или частично настоящий Договор с возвратом полученного по настоящему Договору. Убытки, возникшие вследствие таких обстоятельств, не возмещаются.
   5. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.
4. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**
   1. По настоящему договору устанавливается обеспечение его исполнения.
   2. Порядок, способ и размеры обеспечения настоящего договора **НА ТОРГАХ**
      1. Размер обеспечения исполнения настоящего договора в соответствии с протоколом подведения итогов торгов составляет указать цифрами (прописью)рублей
      2. Способом обеспечения исполнения договора является внесение денежных средств на расчетный счет специализированной организации, выбранной и привлеченной Оператором по договору, для осуществления функций по организации и проведению закупки путем проведения торгов в форме запроса предложений или аукциона на право заключить договор, разработки аукционной документации, размещения извещения о проведении запроса предложений, открытого или закрытого аукциона и иных связанных с обеспечением проведения аукциона функций. Специализированная организация осуществляет свои функции от имени Оператора. При этом права и обязанности на результат действий по осуществлению закупкивозникают у Оператора.
      3. Денежные средства перечисляются в течение 10 календарных дней поставщиком (подрядчиком, исполнителем), подавшем заявку на участие в торгах, либо на участие в проекте, с момента публикации протокола подведения итогов открытого запроса предложений или аукциона в электронной форме и объявления Заказчика-застройщика по настоящему договору победителем.

В противном случае обеспечение исполнения договора в виде внесения денежных средств считается не предоставленным.

* + 1. Отсутствие внесения денежных средств, служащих обеспечением настоящего договора в течение срока, указанного в п.10.2.3 считается уклонением от заключения договора со стороны Заказчика-застройщика, при наличии публикации протокола подведения итогов о победителе торгов , служит поводом удержания обеспечения заявкис последующим занесением данного Агента в список нежелательных контрагентов Оператора.
    2. Фактом внесения денежных средств в обеспечение исполнения договора является факт поступления денежных средств на расчетный счет специализированной организации
    3. Денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения договора, возвращаются Агенту при условии надлежащего исполнения всех обязательств по настоящему договору, либо в случае консервации объекта инвестиций по инициативе Оператора в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Оператором соответствующего письменного требования Агента. Денежные средства перечисляются по реквизитам Агента, указанным в письменном требовании.
    4. Недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства не влечет недействительности соглашения, из которого возникло основное обязательство.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Каждая Сторона настоящего Договора заявляет и гарантирует, что она имеет все права и полномочия, необходимые для заключения настоящего Договора и полного исполнения своих обязательств по нему, и что заключение и/или исполнение обязательств по настоящему Договору не нарушит условия каких-либо других обязательств этой Стороны перед третьими лицами.
   2. Стороны подтверждают, что текст настоящего Договора (с учетом Приложений и Дополнительных соглашений) содержит все согласованные Сторонами условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.
   3. После заключения настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные Договора и протоколы о намерениях по вопросам, урегулированным настоящим Договором, теряют юридическую силу.
   4. Все приложения и дополнительные Договора являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.
   5. Все исправления по тексту, приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон в каждом отдельном случае.
   6. Переписка Сторон при исполнении настоящего Договора осуществляется посредством электронной (e-mail) связи, по адресам указанным по тексту настоящего Договора или специальных письменных уведомлений и факс-сообщений, если иной порядок извещений не оговорен по тексту настоящего Договора, не предусмотрен нормативными актами и не вытекает из обычаев делового оборота.
   7. Наименования разделов настоящего Договора произведены только для удобства пользования и не могут использоваться для толкования норм, содержащихся в настоящем Соглашении.
   8. Стороны могут предъявить взаимные претензии по фактам нарушения условий настоящего Договора в течение всего срока его действия. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает от ответственности за его нарушение.
   9. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает стороны от проведения окончательных взаиморасчетов. Если иное не оговорено условиями настоящего Договора, все взаиморасчеты Сторон должны быть завершены в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента возникновения основания для их осуществления.
   10. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности его остальных положений.
   11. При изменении адреса или банковских реквизитов Сторона незамедлительно письменно уведомляет об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней.
   12. Срок ответа на любые уведомления, письма составляет не более 10 (десять) рабочих дней.
   13. Любое уведомление по настоящему Договору дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по адресу, указанному в настоящем Соглашении либо вручается лично. Уведомление считается данным в день отправления телексного или факсимильного сообщения или на следующий день после отправления письма по почте. При вручении уведомления лично, оно считается полученным сразу после вручения при наличии на копии уведомления подписи должностного лица - стороны получателя о его получении.
   14. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой Стороны.
   15. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   16. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
2. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**
   1. На момент подписания договор имеет следующие Приложения:

Приложение №1: Порядок работы;

Приложение №2: Вознаграждение;

Приложение №3: Отчет агента.

* 1. Все дополнения, изменения и приложения к договору, как подписанные одновременно с договором, так и подписанные сторонами в период действия договора являются его неотъемлемой частью. Все изменения и уточнения к настоящему договору подписываются обеими сторонами и только после этого влекут юридические последствия.
  2. Обмен сообщениями в рабочем порядке не является изменением договора, кроме случаев прямо предусмотренных настоящим договором.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОПЕРАТОР**: | **АГЕНТ** |
| **Общество с ограниченной**  **ответственностью «КОМТЭР-М»**  ИНН 7724021953  КПП 772401001  ОГРН 1027700296205  Адрес местонахождения:  РФ, 115121, г. Москва, Борисовские пруды,  дом 10, корп. 5  р/сч 40702810994000018791 в  ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»  г. Москва  к/сч 30101810700000000297  БИК 044583297  Тел./факс +7 (495) 989 53 22  E-mail: info@komter.ru | Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  ИНН 1234567891  КПП 000000000  ОГРН 0000000000000  Адрес местонахождения:  РФ, индекс, населенный пункт, улица, дом (офис)  р/сч000000000000000000000000  в Место для ввода текста.  к/сч000000000000000000000000000  БИК 000000000  Тел./факс +7(\_\_\_)\_\_\_-\_\_-\_\_  E-mail: Электронная почта. |
|  |  |
| **Генеральный директор Управляющей компании ЗАО «ИДК Групп»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_П.К.Чижов**  М.П. | Генеральный директор .  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.И. Иванов .  М.П. |

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №1  к агентскому договору  № ДН/0001 /0001  от «01»января2015г |

**ПОРЯДОК РАБОТЫ**

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «КОМТЭР М», именуемое в дальнейшем «Оператор», в лице Генерального директора Управляющей компании ЗАО «ИДК Групп» Чижова Петра Константиновича, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» именуемое(ый) в дальнейшем " Агент", в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича , действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Поиск и оформление земельного участка в аренду или собственность**

**в соответствии с установленными требованиям**

1. В том случае если собственником потенциально подходящего земельного участка является физическое лицо, равно, как и коммерческая организация любой организационно правовой формы, то агент обязан совершить действия по сбору следующих документов и информации:

* Получить у собственника копию свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок;
* Получить в соответствующем органе Росреестра (Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии) сведения о собственнике, о наличии ограничений и обременений в отношении данного земельного участка в виде выписки из ЕГРП;
* Получить в органе местного самоуправления генеральный план в той части, в которой он отражает потенциальный земельный участок;
* Получить в сетевых организациях план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест возможного подключения многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
* Сведения о том, за какую стоимость собственник готов продать земельный участок.

1. На основании данных сведений и документов Оператор принимает решение, о том является ли земельный участок подходящим для целей настоящего договора и необходимо ли совершение дальнейших действий в отношении данного земельного участка.
2. Оператор имеет право затребовать у Агента дополнительные сведения или документацию необходимые для принятия решения о том является ли потенциальный земельный участок подходящим.
3. Сбор данной информации и документации должен быть произведен в срок не более чем один месяц.
4. В том случае если Оператор направил Агенту подтверждение, что земельный участок является подходящим, Агент производит необходимые действия для заключения договора купли-продажи земельного участка. В том числе подготавливает проект договора купли-продажи, согласовывает проект договора купли-продажи с Оператором, участвует в регистрации перехода права собственности на земельный участок на стороне Оператора (покупателя по договору).
5. По ходу исполнения договора Оператор вправе направлять Агенту задание на выполнение конкретных действий направленных на получение земельного участка в собственность с указанием сроков их исполнения.
6. В том случае если собственником потенциально подходящего земельного участка является орган местного самоуправления, субъект РФ, либо право собственности на него не разграничено, то такой земельный участок может быть предоставлен на правах аренды для строительства многоквартирного жилого дома. В этом случае Агент в целях принятия Оператором решения о том, является ли земельный участок подходящим, направляет Оператору следующие сведения и документацию:

* Координаты земельного участка,
* Площадь земельного участка
* снимки со спутника, описание в отношении потенциального земельного участка
* Получить в органе местного самоуправления генеральный план в той части, в которой он отражает потенциальный земельный участок;
* Получить в сетевых организациях план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест возможного подключения многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

1. Оператор имеет право затребовать у Агента дополнительные сведения или документацию необходимые для принятия решения о том является ли потенциальный земельный участок подходящим.
2. Сбор данной информации и документации должен быть произведен в срок не более чем один месяц. В случае если для получения первичной информации о земельном участке Агенту требуется дополнительное время. То об этом он извещает Оператора с обоснованием необходимости совершения дополнительных действий.
3. В том случаи, если Оператор направил Агенту подтверждение о том, что земельный участок является подходящим, то Агент производит необходимые действия, направленные на получение земельного участка Оператором в аренду, в собственность или иное распоряжение для строительства многоквартирного жилого дома
4. Агент обеспечивает подготовку проекта договоров купли-продажи недвижимости, договоров долевого участия в строительстве и согласовывает проекты данных документов с Оператором.
5. Для исполнения данной функции Агент действуя от имени Оператора, совершает все юридически значимые действия, предусмотренные Земельным кодексом и направленные на оформление прав аренды Оператора на земельные участки.
6. В целях исполнения своих функций Агент обязан совершать все юридически значимые действия в строгом соответствии с законодательными актами, регулирующими порядок предоставление земель в аренду для целей строительства многоквартирного дома. В том числе для Агента является обязательным письменное обращение в органы местного самоуправления с соответствующими заявлениями о предоставлении земельного участка. Так же в случае необоснованного отказа (бездействия) органов местного самоуправления на любом этапе оформления земельного участка Агент обязан информировать Оператора и принимать меры по обжалованию отказов органов власти (обжалования их бездействия) в течение 20 дней с того момента как Агенту стало известно о незаконном отказе (бездействии).
7. По ходу исполнения договора Оператор вправе направлять Агенту задание на выполнение конкретных действий направленных на получение земельного участка на правах аренды с указанием сроков их исполнения.

**Организация продажи и реализация недвижимости**

1. Агент обязан совершить следующие действия:

* организация проведения рекламной кампании строящихся объектов недвижимости;
* реализация жилых и нежилых помещений в строящихся объектах гражданам и юридическим лицам по договорам участия в долевом строительстве, инвестирования, предварительным и иным договорам;
* представление интересов застройщика перед участниками долевого строительства, в органах регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* ведение собственного реестра учета и регистрации договоров и дополнительных соглашений к ним;
* отслеживание исполнения приобретателями помещений обязательств по оплате за помещения по заключенным договорам;
* сопровождение передачи помещений их приобретателям и подписание актов приема-передачи помещений;
* раскрытие и предоставление информации о застройщике и объекте долевого строительства в соответствии с требованиями ФЗ № 214 от 30.12.2004;
* участие в делах о признании права собственности на квартиру или нежилое помещение в новостройке в судебном порядке;
* сопровождение регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав на недвижимое имущество в Росреестре;
* расторжение договоров, заключенных в отношении объектов недвижимости и связанных с ними услуг, взыскание денежных средств по расторгнутым договорам;
* взыскание денежных средств, подлежащих доплате приобретателем квартиры в новостройке после проведения обмеров БТИ.
* хранение документации, связанной с реализацией помещений в строящихся объектах.

1. Агент обеспечивает подготовку проекта договоров купли-продажи недвижимости, договоров долевого участия в строительстве, прочие договоры, связанные с реализацией недвижимости и согласовывает проекты данных документов с Оператором.Для исполнения данной функции Агент действуя от имени Оператора, совершает все юридически значимые действия, в строгом соответствии с законодательными актами,

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №2  к агентскому договору  № ДН/0001 /0001  от «01»января2015г |

**ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ**

г. Москва

**Прайс-лист**

|  |  |
| --- | --- |
| Поиск и оформление земельного участка в аренду или собственность в соответствии с установленными требованиям | 3% от кадастровой стоимости участка, но не менее 100 000 рублей и не более 300 000 рублей |
| Организация продажи и реализация недвижимости | в соответствии с протоколом рассмотрения заявки на участие в открытом запросе предложений, но не менее 3% и не более 5% от суммы сделки |
| Заключение договора паевого накопления на строительство жилого дома | от 10 000 рублей |
| Заключение договора долевого участия (ДДУ) в строительстве жилого дома | от 10 000 рублей |
| Заключение договора переуступки прав требования при смене собственника | от 10 000 рублей |
| Регистрация сделок в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии; | от 10 000 рублей |
| Оформление в собственность объектов недвижимости после завершения строительства; | от 10 000 рублей |
| Получение документации из БТИ; | от 10 000 рублей |
| Прочие не учтенные услуги | договорная |

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №3  к агентскому договору  № ДН/0001 /0001  от «01»января2015г |

ОТЧЕТ АГЕНТА

г. Москва "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Агент», в лице

(наименование организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О. руководителя)

с одной стороны, сообщает о следующих действиях выполненных в рамках договора:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование действий | Дата их  совершения | Подтверждающие документы | Результат |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Приложения:

Агент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_