

## АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР-ОФЕРТА

г. Тюмень

«01» января 2026 г.

Настоящий документ является предложением Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вершины», именуемого в дальнейшем «Принципал», заключить Агентский договор (далее – договор) на указанных ниже условиях и является офертой в соответствии со ст. 435 Гражданского Кодекса РФ.

Договор заключается в особом порядке на основании и с соблюдением условий, регламентированных статьей 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно: путем акцепта Оферты, содержащей все существенные условия Договора, без дополнительного подписания Сторонами бумажной версии Договора. Договор имеет юридическую силу и является равносильным подписанному сторонами Договору.

Предложение адресовано исключительно юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, являющимся налоговыми резидентами Российской Федерации.

Агентом по настоящему договору является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, акцептировавшие условия оферты в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Акцептом оферты является – полное и безоговорочное принятие условий оферты, которое осуществляется путем совершения следующих последовательных действий:

- заполнение всех данных, указанных в регистрационной форме на сайте <https://4d.life/realtors/>;
- предоставление скан-копий документов, указанных в регистрационной форме, путем их загрузки в соответствующий раздел регистрационной формы;
- нажатие кнопки «Принять условия оферты».

Осуществляя акцепт оферты, Агент подтверждает наличие у него законных прав и полномочий на вступление в договорные отношения с Принципалом и выражает свое согласие с тем, что условия оферты не ущемляют его законных прав.

Акцепт считается ненаправленным Принципалу в случаях:

- данные Агента, указанные в регистрационной форме, не соответствуют действительности;
- представлен неполный комплект документов, указанных в регистрационной форме, либо документы представлены в ненадлежащей форме;
- в случае выявления фактов неблагонадежности Агента по результатам проверки представленных Агентом данных/документов;
- в отношении Агента возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве).

Оферта вступает в силу с момента размещения в сети Интернет по адресу: <https://4d.life> и действует до момента отзыва Оферты Принципалом.

Принципал вправе в любое время по своему усмотрению изменять размер агентского вознаграждения, правила его расчета и иные условия Оферты в одностороннем порядке или отозвать ее без предварительного согласования с Агентом. В случае изменения Принципалом условий Оферты, новая редакция Оферты вступает в силу с даты размещения новой редакции Оферты в сети Интернет по адресу: <https://4d.life>.

### 1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящей Оферты Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить от своего имени и за счет Принципала юридические и иные действия по поиску третьих лиц (далее по тексту – «Участники долевого строительства», «Покупатели», «Арендаторы») и проведению с ними мероприятий, направленных на заключение с Принципалом договоров участия в долевом строительстве (и/или договоров купли-продажи, договоров аренды) в отношении объектов долевого строительства и/или недвижимых объектов в следующих возводимых Принципалом объектах капитального строительства/многоквартирных жилых домах:

#### **Многоквартирные дома:**

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Ильи Кургузова, дом 6;

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Ильи Кургузова, дом 2;

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Ильи Кургузова, дом 4.

#### **Объекты капитального строительства:**

**«Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 2 очередь строительства», расположенный по адресу:**

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 19.

**«Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь строительства», расположенный по адресам:**

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 15;

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 17.

**«Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 4 очередь», расположенный по адресу:**

Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 15, строение 1,

далее – объекты капитального строительства.

Принципал обязуется оплатить Агенту агентское вознаграждение.

1.2. Перечень объектов долевого строительства и/или недвижимых объектов (далее по тексту – «Объекты»), в отношении которых Агент имеет право выполнять функции Агента по настоящему договору, а также цены на них Принципал предоставляет Агенту непосредственно в офисе Принципала по адресу: г. Тюмень, ул. Республики, д. 65, офис 607.

1.3. Цены на Объекты могут быть изменены Принципалом в сторону увеличения или уменьшения в любое время, об этом Принципал уведомляет Агента путём размещения информации на сайте <https://4d.life>.

1.4. Порядок закрепления потенциального покупателя/участника долевого строительства/арендатора за Агентом, условия бронирования, порядок сопровождения сделки и взаимодействия с Принципалом, а также иные условия предусмотрены Положением о стандартах работы застройщика с агентствами недвижимости, размещенным на сайте <https://4d.life/realtors/> и являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

## **2. Права и обязанности Агента**

2.1. В целях выполнения настоящего договора Агент обязан:

2.1.1. Предоставлять потенциальным Участникам долевого строительства/Покупателям/Арендаторам полную и достоверную информацию об объектах, полученную только от Принципала, а именно:

- основные параметры объектов капитального строительства/жилых домов, указанных в п.1.1. настоящего договора согласно проектным декларациям и проектной документации;
- технические характеристики объектов;
- цену объектов, условия и порядок оплаты, действующие у Принципала в день переговоров Агента с потенциальным Участником долевого строительства/Покупателем/Арендатором;
- возможность приобретения объектов с использованием ипотечных продуктов конкретных банков;
- текущее состояние строительства объектов капитального строительства/жилых домов, указанных в п.1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Предоставлять потенциальному Участнику долевого строительства/Покупателю/Арендатору всю необходимую документацию, полученную только от Принципала, об объекте капитального строительства/жилым доме, необходимую для принятия решения о заключении с Принципалом договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи/договора аренды).

2.1.3. Представлять интересы Принципала по поиску потенциальных Участников долевого строительства/Покупателей/Арендаторов и ведению переговоров с ними для заключения договоров участия в долевом строительстве (и/или договоров купли-продажи, договоров аренды).

2.1.4. Проводить презентацию Объектов потенциальным Участникам долевого строительства/Покупателям/Арендаторам. При проведении презентации Агент обязан убедиться, что потенциальный Участник долевого строительства/Покупатель/Арендатор понимает какой Объект, в каком объекте капитального строительства/жилым доме и по какой цене он выбирает.

2.1.5. При нахождении потенциального Участника долевого строительства/Покупателя/Арендатора подписать у него и принять для передачи Принципалу Уведомление о бронировании Объекта с обязательным указанием конкретного объекта капитального строительства, фиксирующее намерение потенциального Участника долевого строительства/Покупателя/Арендатора приобрести конкретный Объект у Принципала.

Агент обязан по запросу Принципала направить копию указанного Уведомления Принципалу по электронной почте представителя Принципала с доменом @4d.life либо передать оригинал Уведомления о бронировании Объекта Принципалу.

2.1.6. Перед направлением Принципалу Уведомления о бронировании Объекта изучать информацию, содержащуюся на сайте Принципала, включая Договор-оферты в новой редакции. Агент понимает и согласен с тем, что изучение информации на сайте Принципала после даты внесения соответствующих изменений в настоящий Договор-оферту является надлежащим уведомлением об изменении условий Договора-оферты и принятием (согласованием) Агентом Договора-оферты в новой редакции.

2.1.7. Сопровождать в процессе сдачи на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве (и/или договоров купли-продажи, договоров аренды) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, а также электронную регистрацию указанных договоров.

2.1.8. В случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору-оферте и наличия предусмотренных настоящим Договором условий для выплаты Агенту вознаграждения предоставить Отчет о выполнении агентского договора по форме, утвержденной в Приложении №1.1 к настоящему Договору. Агент предоставляет Отчет Агента не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления оснований, предусмотренных настоящим договором, для выплаты Агенту вознаграждения.

2.1.9. Получить в составе Уведомления о бронировании Объекта согласие потенциального Участника долевого строительства/Покупателя/Арендатора-физического лица на сбор, обработку, хранение и передачу персональных данных потенциального Участника долевого строительства/Покупателя/Арендатора-физического лица Принципалу в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, место рождения, адрес проживания, контактный телефон, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе.

2.1.10. При рекламировании услуг Агента соблюдать ограничения и запреты, установленные в Правилах и ограничениях, установленных для рекламы услуг Агента в отношении Объекта Принципала (Приложение №2 к настоящему Договору), а также требования действующего законодательства РФ. Любая информация, предполагаемая Агентом к размещению и связанная с исполнением обязательств по настоящей Оферте (рекламные модули в любом виде, в сети Интернет и т.п.), должна соответствовать требованиям Принципала, установленным в Приложении №2 к настоящей Оферте и действующего законодательства РФ. Агент обязан указывать себя в качестве Рекламодателя при распространении рекламно-информационных материалов об Объектах Принципала. Агент обязуется письменно согласовать с Принципалом рекламные макеты, аудио/видео ролики, сроки и место их размещения до их размещения/установки.

2.1.11. Незамедлительно информировать Принципала об изменении своих контактных данных, банковских реквизитов, применяемой системы налогообложения, инициирования процедуры банкротства в отношении Агента. Агент несет риски непредоставления данной информации Принципалу.

2.1.12. В случае получения от Принципала информации о необходимости содействовать в подписании соглашения о расторжении Договора купли-продажи/Договора участия в долевом строительстве/договора аренды с Покупателем/Участником долевого строительства/Арендатором, не исполнившим обязательства по оплате цены (части цены) Договора купли-продажи/Договора участия в долевом строительстве/договора аренды, организовать подписание соглашения Покупателем/Участником долевого строительства/арендатором.

2.1.13. В случае получения от Принципала информации о необходимости содействовать в подписании дополнительных соглашений к Договору купли-продажи/Договору участия в долевом строительстве/договору аренды (в том числе, соглашений, связанных с переносом срока передачи Объектов), организовать подписание таких дополнительных соглашений Покупателем/Участником долевого строительства/арендатором.

2.1.14. Самостоятельно следить за изменениями условий настоящей Оферты и Приложений к Оферте на сайте <https://4d.life>.

2.1.15. Не разглашать сведения, относящиеся к коммерческой тайне Принципала.

2.1.16. Не допускать возникновения расходов, связанных с исполнением им поручений Принципала в рамках настоящей Оферты. В случае возникновения расходов, предварительно не согласованных Принципалом в письменном виде, такие расходы возмещению Принципалом не подлежат. Принципал оплачивает только Агентское вознаграждение в размере и на условиях настоящей Оферты.

2.2. Агент не имеет права взыскивать с потенциальных Участников долевого строительства/Покупателей/Арендаторов плату за оказанные им услуги или агентское вознаграждение.

2.3. Агент не имеет права выплачивать прямо либо косвенно потенциальному Участнику долевого строительства/Покупателю/Арендатору часть оплаты, полученную от Принципала согласно п.4.1 настоящего договора.

2.4. Агент имеет право требовать и получать от Принципала все необходимые документы и информацию по объектам капитального строительства/жилым домам, указанным в п.1.1. настоящего договора, а также по Объектам, в отношении которых Принципал поручил Агенту выполнение функций Агента в соответствии с настоящим Договором.

2.5. Агент не вправе заключать сделки либо осуществлять от имени и/или за счет Принципала иные действия, прямо не оговоренные в настоящем Договоре. Агент не вправе совершать за счёт Принципала расходы, которые не были предварительно письменно согласованы с Принципом.

2.6. Агент не вправе поручать исполнение функций Агента по настоящему договору третьим лицам.

2.7. При выполнении обязательств по настоящему договору Агент обязуется соблюдать Положение о стандартах работы застройщика с агентствами недвижимости, утвержденное Принципом, а также самостоятельно отслеживать изменения, вносимые Принципом в Положение.

### **3. Права и обязанности Принципала**

3.1. Принципал гарантирует действительность прав на заключение договоров участия в долевом строительстве (и/или договоров купли-продажи, договоров аренды) в объектах капитального строительства/жилых домах, указанных в п.1.1. настоящего договора.

3.2. При реализации Объектов по договорам участия в долевом строительстве Принципал по запросу Агента предоставляет необходимую документацию и информацию об объектах капитального строительства, указанных в п.1.1. настоящего договора, а именно копии поэтажных планов объекта капитального строительства, характеристики Объектов согласно проектной документации в электронном виде на электронную почту.

3.3. Принципал предоставляет Агенту право проведения переговоров с потенциальными Участниками долевого строительства/Покупателями/Арендаторами.

3.4. В случае нахождения Агентом потенциального Участника долевого строительства/Покупателя/Арендатора, Принципал, при условии надлежащего исполнения п.2.1.5. настоящего договора (вручения Принципу оригинала Уведомления о бронировании объекта, подписанного потенциальным Участником долевого строительства/Покупателем/Арендатором), обязуется:

- в течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения от Агента оригинала Уведомления о бронировании объекта не заключать в отношении выбранного потенциальным Участником долевого строительства/Покупателем/Арендатором Объекта договоры участия в долевом строительстве (и/или договоры купли-продажи, договоры аренды) с другими лицами, кроме лица, указанного в Уведомлении о бронировании объекта потенциального Участника долевого строительства/Покупателя/Арендатора;

- в течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения от Агента оригинала Уведомления о бронировании объекта не изменять стоимость Объекта, приобретаемого потенциальным Участником долевого строительства/Покупателем/Арендатором.

3.5. Принципал не несет обязанности по возмещению Агенту расходов, понесённых Агентом при выполнении Агентом настоящего Договора, в том числе в случае одностороннего отказа Принципала от настоящего Договора (исполнения договора).

3.6. Принципал имеет право:

3.6.1. Требовать от Агента надлежащего исполнения обязательств по настоящей Оферте.

3.6.2. Осуществлять контроль за деятельностью Агента путем проведения проверок (аудита) работы Агента, в том числе не ставя Агента в известность.

3.6.3. Заключать аналогичные договоры с таким же предметом и условиями с третьими лицами.

3.6.4. Отменить поручение, отказаться от исполнения настоящей Оферты в соответствии с условиями настоящей Оферты.

3.6.5. Реализовывать Объект любым лицам без дополнительного уведомления или согласования в случае, если Договор купли-продажи/Договор участия в долевом строительстве/договор аренды не был заключен/подписан между Принципом и Покупателем/Участником долевого строительства/арендатором, привлеченным Агентом, по истечении срока бронирования указанного Объекта.

#### 4. Агентское вознаграждение

4.1. Принципал уплачивает Агенту вознаграждение от сумм, фактически уплаченных по договорам участия в долевом строительстве (и/или договорам купли-продажи, договорам аренды) Участниками долевого строительства/Покупателями/Арендаторами, найденными Агентом, в следующих размерах:

- **2% (Два процента)** от суммы, фактически уплаченной Принципалу Участником долевого строительства/Покупателем в оплату стоимости одно/двух/трех/четырёхкомнатной квартиры (определенной в рублях) согласно заключенных и зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области договоров участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении одного из Объектов, перечисленных в п. 1.1 настоящего Договора.

- **2% (Два процента)** от суммы, фактически уплаченной Принципалу Участником долевого строительства/Покупателем в оплату стоимости нежилого помещения для коммерческого использования (определенной в рублях) согласно заключенных и зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области договоров участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении одного из Объектов, перечисленных в п. 1.1 настоящего Договора.

- **3% (Три процента)** от суммы, фактически уплаченной Принципалу Участником долевого строительства/Покупателем в оплату стоимости машино-места (определенной в рублях) согласно заключенных и зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области договоров участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении одного из Объектов, перечисленных в п. 1.1 настоящего Договора.

- **3% (Три процента)** от суммы, фактически уплаченной Принципалу Участником долевого строительства/Покупателем в оплату стоимости кладовой (определенной в рублях) согласно заключенных и зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области договоров участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении одного из Объектов, перечисленных в п. 1.1 настоящего Договора.

- **100% (Сто процентов)** от месячной стоимости арендной платы (определенной в рублях) согласно заключенных и/или зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области договоров аренды в отношении одного из Объектов, перечисленных в п. 1.1 настоящего Договора.

**Вознаграждение включает в себя всю сумму НДС в случае, если Агент является плательщиком НДС.**

4.2. Агентское вознаграждение определяется по **Объектам капитального строительства, указанным в п. 1.1 настоящего Договора**, исходя из сумм, фактически уплаченных по соответствующим договорам участия в долевом строительстве (и/или договорам купли-продажи, договорам аренды) Участниками долевого строительства/Покупателями/Арендаторами, найденными Агентом.

**При этом при определении размера агентского вознаграждения в стоимость объекта долевого строительства/недвижимого имущества не включаются суммы скидок, предоставленных Участнику долевого строительства/Покупателю, а также суммы бонусных баллов, в случае присоединения Участника долевого строительства/Покупателя к программе лояльности «4D Бонус» с начислением бонусных баллов на накопительных картах и конвертации баллов в денежные средства согласно Правил программы лояльности «4D Бонус», размещенных на сайте <https://4d.life>.**

Оплата агентского вознаграждения по настоящему договору производится в течение 14 (Четырнадцати) дней со дня подписания сторонами Отчета Агента, форма которого приведена в Приложении №1.1 к настоящему договору, и УПД, форма которого приведена в Приложении №1.2 к настоящему договору, при соблюдении следующих условий:

- государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи, договора аренды) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области;

- оплаты Участником долевого строительства/Покупателем **не менее 30% (Тридцати процентов)** от цены договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении жилых помещений, если такой договор предусматривает условие об оплате цены договора с использованием кредитных средств банка и/или аккредитива;

- оплаты Участником долевого строительства/Покупателем **не менее двух первых платежей или не менее 30% (Тридцати процентов)** от цены договора участия в долевом строительстве (и/или

договора купли-продажи) в отношении жилых помещений, если такой договор предусматривает условие об оплате цены договора частями (в рассрочку);

- оплаты Участником долевого строительства/Покупателем **не менее 50% (Пятидесяти процентов)** от цены договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении нежилых помещений для коммерческого использования;

- оплаты Участником долевого строительства/Покупателем **не менее двух первых платежей или не менее 30% (Тридцати процентов)** от цены договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении кладовой и машино-места, если такой договор предусматривает условие об оплате цены договора частями (в рассрочку).

4.2.1. В случае, если договор участия в долевом строительстве (и/или договор купли-продажи), заключенный с Участниками долевого строительства/Покупателями, найденными Агентом, предусматривает условие об оплате цены договора с использованием кредитных средств «ипотеки траншами», оплата агентского вознаграждения по настоящему договору производится в следующем порядке:

- 30% от агентского вознаграждения оплачивается после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области и оплаты Участником долевого строительства 15% от цены договора участия в долевом строительстве на основании счета Агента;

- оставшуюся сумму агентского вознаграждения (70%) Принципал оплачивает после оплаты Участником долевого строительства 30% цены Договора участия в долевом строительстве в течение 10 (Десяти) дней со дня подписания сторонами Отчета Агента и УПД.

4.2.2. В случае, если договор участия в долевом строительстве, заключенный с Участниками долевого строительства, найденными Агентом, предусматривает условие об оплате цены договора с использованием кредитных средств Банка, условиями которого предусмотрена оплата первоначального взноса частями (рассрочка), оплата агентского вознаграждения по настоящему договору производится в следующем порядке:

- 30% от агентского вознаграждения оплачивается после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области на основании счета Агента;

- оставшуюся сумму агентского вознаграждения (70%) Принципал оплачивает после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора участия в долевом строительстве в течение 10 (Десяти) дней со дня подписания сторонами Отчета Агента и УПД.

4.3. В случае расторжения по любым основаниям договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи, договора аренды), заключенного Принципалом с Участником долевого строительства/Покупателем при содействии Агента, Агент обязан вернуть Принципалу агентское вознаграждение, полученное Агентом за агентские услуги по привлечению указанного Участника долевого строительства/Покупателя в следующем размере:

- **100% (Сто процентов)** от агентского вознаграждения, если Участником долевого строительства/Покупателем оплачено менее 50% (Пятидесяти процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении жилых помещений;

- **50% (Пятьдесят процентов)** от агентского вознаграждения, если Участником долевого строительства/Покупателем оплачено более 50% (Пятидесяти процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи) в отношении жилых помещений;

- **100% (Сто процентов)** от агентского вознаграждения в отношении нежилых помещений для коммерческого использования;

- **100% (Сто процентов)** от агентского вознаграждения в отношении машино-места;

- **100% (Сто процентов)** от агентского вознаграждения в отношении кладовой.

Принципал вправе в одностороннем порядке зачесть указанную сумму в счет оплаты агентского вознаграждения.

Обязанность, предусмотренная настоящим пунктом, сохраняется у Агента после расторжения настоящего Договора.

4.4. Принципал оставляет за собой право в одностороннем порядке менять размер Вознаграждения путем внесения изменений в Договор-оферту в порядке, предусмотренном настоящим Договором-офертой. Измененный порядок оплаты Вознаграждения вступает в силу с момента вступления в силу изменений, внесенных в Договор-оферту, и действует в отношении всех Договоров купли-продажи/договоров участия в долевом строительстве/договоров аренды, подписанных после вступления в силу измененного порядка оплаты Вознаграждения.

Размер вознаграждения Агента, установленный разделом 4 настоящего договора, также может быть изменен без внесения изменения в настоящий договор-оферту и соответствовать подписанным обеими сторонами (в двустороннем порядке) Отчетам Агента.

4.5. Обязанность по оплате Вознаграждения считается исполненной с момента списания денежных средств расчетного счета Принципала.

4.6. Не подлежит оплате агентское вознаграждение за Клиентов (потенциальных Участников долевого строительства/Покупателей/Арендаторов), которые ранее самостоятельно обращались к Принциалу за консультацией по вопросу приобретения Объекта.

При этом проверка идентификации Клиента в этом случае осуществляется в два этапа в период оформления заявки на бронирование Объекта:

1 этап: по номеру телефона/ФИО в базе Принципала;

2 этап: краткосрочное интервьюирование Клиента.

Установление факта обращения Клиента ранее непосредственно к Принциалу является основанием для невыплаты агентского вознаграждения по сделке, совершенной данным Клиентом с Принциалом.

## 5. Ответственность сторон

5.1. Принципал несет ответственность перед Участником долевого строительства/Покупателем/Арендатором, связанную с заключением и последующим исполнением договора участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи, договора аренды).

5.2. В случае нарушения Агентом п.2.2. и п.2.3. настоящего договора Принципал имеет право не выплачивать Агенту вознаграждение в отношении сумм, фактически полученных Принциалом по договорам участия в долевом строительстве (и/или договора купли-продажи, договорам аренды), заключенных с Участниками долевого строительства/Покупателями/Арендаторами, при привлечении которых Агентом были нарушены п. 2.2 и /или п. 2.3 настоящего Договора. Также в случае несоблюдения Агентом требований, предусмотренных п. 2.2 и/или 2.3. настоящего договора, Агент несет ответственность перед Принциалом в виде штрафа в следующем размере:

- при первом нарушении размер штрафа равен комиссии Агента;
- при повторном и последующих нарушениях размер штрафа равен двукратному размеру комиссии Агента.

Штраф подлежит оплате Агентом в пользу Принципала в течение 10 (десяти) календарных дней с момента выставления Принциалом соответствующего требования.

5.3. Принципал вправе на ежемесячной основе по своему усмотрению производить проверку рекламных и интернет-ресурсов, а также качество выполняемого поручения на предмет их соответствия условиям настоящей Оферты и действующего законодательства РФ. В случае привлечения Принциала к административной ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение требований ФЗ «О рекламе», Агент обязуется компенсировать Принциалу суммы таких штрафов, в срок не более 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Принциалом требования о компенсации с приложением к нему копий документов, подтверждающих наложение штрафа. Принципал вправе осуществить зачет сумм убытков и штрафов в счет уплаты Агенту агентского вознаграждения за исполнения поручения по настоящему Договору.

5.4. Агент несет полную ответственность перед третьими лицами за информацию и рекламу об Объектах Принципала, размещаемую Агентом в средствах массовой информации и в прочих носителях.

5.5. Агент обязан уплатить Принциалу неустойку (штраф) в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт нарушений Агентом ограничений и запретов, предусмотренных в Правилах и ограничениях, установленных для рекламы услуг Агента (Приложение №2 к настоящему Договору).

Принципал вправе удержать указанную неустойку (штраф) при выплате Агенту агентского вознаграждения, предусмотренного настоящим Договором.

Неоднократные (2 и более раз) нарушения Агентом Правил и ограничений, установленных для рекламы услуг Агента, являются основанием для одностороннего расторжения Принциалом настоящего договора.

5.6. В случае, если нарушение Агентом требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» повлекло взыскание штрафов с Принципала в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, или претензии со стороны Клиентов или их представителей с требованием о возмещении убытков, Агент обязуется возместить Принциалу сумму штрафа (и иных штрафных санкций) и убытков в полном объеме, выплатить Принциалу штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей за каждый факт нарушения в течение 7 (семи) дней с момента предъявления соответствующего требования Принциалом.

## **6. Срок действия договора-оферты. Изменение и расторжение договора-оферты**

6.1. Настоящая Оферта вступает в силу с момента ее Акцепта и прекращает свое действие по истечении года с момента ее Акцепта. Если в течение месяца до окончания срока действия Оферты Агент или Принципал не заявили возражение о продлении срока действия Оферты, она автоматически продлевается на один год на условиях, действующих в момент продления. Оферта может автоматически продлеваться неограниченное количество раз.

6.2. Договор-оферта может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон. По инициативе Принципала Договор-оферта может быть расторгнут в том числе, но не ограничиваясь, если Агент не соблюдает условия Договора-оферты.

6.3. В случае расторжения Договора-оферты в одностороннем порядке, Сторона-инициатор направляет другой Стороне уведомление о расторжении Договора-оферты. Договор считается расторгнутым по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения Стороной такого уведомления.

6.4. Вознаграждение Агента начисляется и выплачивается за заключение Договоров купли-продажи/участия в долевом строительстве/договоров аренды, подписанных до расторжения Договора-оферты, при наличии совокупности всех установленных Договором-офертой условий, необходимых для получения Вознаграждения.

6.5. Прекращение Договора-оферты не освобождает Агента от обязательств, возникших до его расторжения, в том числе, но не ограничиваясь, связанных с осуществлением возврата Вознаграждения и иных расчетов.

6.6. Принципал вправе в одностороннем порядке вносить изменения в условия настоящей Оферты и Приложений к нему, о чем Агент извещается Принципалом путем размещения новой версии Оферты и/или Приложения на сайте 4d.life.

В случае несогласия Агента с внесенными Принципалом изменениями, Агент вправе отказаться от её исполнения в одностороннем порядке и обязан прекратить исполнение обязательств по настоящей Оферте. В противном случае продолжение Агентом использования обязательств по настоящей Оферте означает, что Агент согласен с условиями Оферты в новой редакции.

6.7. Принципал при осуществлении изменения договора в одностороннем порядке обязан действовать добросовестно и разумно. Изменения Оферты, произведенные в одностороннем порядке, распространяются на отношения сторон, возникшие с даты, указанной в новой версии Оферты и/или Приложения.

6.8. Настоящая Оферта автоматически прекращает свое действие с даты прекращения у Агента статуса индивидуального предпринимателя, а также ликвидации юридического лица.

## **7. Порядок разрешения споров**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящей Оферты, Стороны разрешают путём переговоров. Претензионный порядок разрешения спора обязателен. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) календарных дней.

7.2. Если указанные споры не могут быть решены путём переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Тюменской области.

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

## **8. Прочие условия**

8.1. Если иное не предусмотрено в Договоре, все уведомления, письма, извещения, направляемые Сторонами друг другу, должны быть сделаны и будут считаться направленными надлежащим образом, если они направлены посредством системы электронного документооборота, заказным письмом или доставлены лично по указанным юридическим адресам Сторон. При этом Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов.

8.2. Никакое из условий настоящей Оферты не подразумевает и не предусматривает деятельности по ограничению или созданию препятствий для конкуренции на рынке недвижимости.

8.3. Стороны установили, что все условия настоящего договора, а также информация, полученная Агентом от Принципала или ставшая известной Агенту в ходе исполнения обязательств по настоящему договору, являются конфиденциальной информацией. Агент обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении данной информации - не раскрывать и не разглашать в общем или в

частности информацию каким-либо третьим лицам без предварительного письменного согласия Принципала.

8.4. Агент по требованию Принципала незамедлительно возвращает последнему все документы (включая без ограничения печатные, рукописные, электронные носители), предоставленные Принципалом или любым из его представителей Агенту или разработанные в ходе выполнения своих обязательств по настоящему Договору-оферте.

8.5. Обязательства в отношении соблюдения конфиденциальности информации действуют в течение срока действия настоящего Договора и сохраняют силу в течение 10 лет с момента его действия.

8.6. Агент обеспечивает соблюдение своими сотрудниками конфиденциальности персональных данных Клиентов и их представителей, получение согласий на обработку персональных данных физических лиц, безопасность персональных данных при их обработке, а также выполняет требования к защите обрабатываемых персональных данных в соответствии Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

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

8.8. Настоящий Договор-оферта размещен на сайте 4d.life.

8.9. Агент настоящим подтверждает, что до заключения (акцептования) он внимательно прочитал настоящий Договор (условия Оферты) и полностью уяснил для себя его смысл и значение.

Принципал:

**ООО «Специализированный застройщик  
«Вершины»**

**Адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Республики,  
д. 65, офис 608**

**ИНН/КПП 7203201682/720301001**

**ОГРН 1077203048790**

**р/с 40702810438290003211**

**в ФИЛИАЛЕ «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ»**

**АО «АЛЬФА-БАНК»**

**БИК 046577964**

**к/с 30101810100000000964**

**тел./факс: +7 (3452) 60-40-40**

**e-mail: info@4d.life**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/А.В. Быков/

### **Правила и ограничения, установленные для рекламы услуг Агента**

Стороны исходят из того, что при осуществлении рекламы услуг Агента, оказываемых в соответствии с настоящим Агентским договором, Агент рекламирует собственные услуги как агентства недвижимости.

Реклама Агента не может быть направлена на эксплуатацию брендов, торговых наименований и иных индивидуализирующих признаков Принципала и его Объектов, поскольку такая эксплуатация наносит Принципалу ущерб, так как Принципал вкладывает значительные денежные средства в рекламу брендов, торговых наименований и иных индивидуализирующих признаков Принципала и его Объектов.

Также реклама Агента не может быть направлена на перехват Агентом рекламного и поискового трафика Принципала в сети Интернет и в сервисах таргетированной и контекстно-медийной рекламы в сети Интернет.

С учётом этого при осуществлении рекламы услуг Агента, оказываемых в соответствии с настоящим Агентским договором, Агент должен соблюдать следующие правила и ограничения:

1. Ограничения в отношении интернет-ресурсов и интернет-рекламы, используемой Агентом:

1.1. Агенту запрещено использование в таргетированной и контекстной рекламе (в том числе контекстно-медийной) на площадках Yandex, Вконтакте, Avito.Ads и в других поисковых системах и системах интернет-рекламы, рекламных объявлений по запросам, содержащим название строящегося жилого комплекса «Гранд Квартал», наименования Принципала - ООО «Специализированный застройщик «Вершины» и обозначения «4D».

Указанный запрет распространяется на все виды интернет-рекламы, в том числе на запросы, поисковые и таргетированные (нацеленные) на другие регионы Российской Федерации.

В частности, Агенту запрещено использование в интернет-рекламе сочетаний «ЖК «Гранд квартал»; «квартиры в ЖК «Гранд квартал»; «ЖК «Гранд квартал» Сайт»; «1,2,3,4 комнатные квартиры ЖК «Гранд квартал», квартиры от ЖК «Гранд квартал», «Жилой квартал «Гранд квартал», ЖК «Гранд квартал» официальный сайт, «Жилой квартал «Гранд квартал» официальный сайт» и иных аналогичных.

1.2. Агенту при осуществлении интернет-рекламы услуг по настоящему Договору запрещено использование так называемых "landingpage" - отдельных страниц или сайтов, направленных исключительно на рекламу Объектов Принципала с целью сбора контактов потенциальных покупателей.

1.3. Агенту при осуществлении интернет-рекламы услуг по настоящему Договору запрещена регистрация и использование доменных имен, сходных до степени смешения с названиями Жилого квартала «Гранд Квартал», объектов недвижимости, наименованием Принципала, обозначения «4D».

В частности, но не ограничиваясь, запрещена регистрация и использование доменных имен вида ЖКГрандквартал.рф, Грандквартал.рф и иных аналогичных.

1.4. Агенту при осуществлении интернет-рекламы услуг по настоящему Договору на используемых Агентом сайтах запрещено использование "Title"-заголовков страниц (заголовки, выделяемые с помощью тэга <title></title> языка Html), содержащих название строящегося жилого квартала «Гранд Квартал», наименования Принципала и обозначения «4D», без указания в заголовке наименования Агента (его торговой марки или обозначения).

В частности, запрещено указание следующего вида в "Title"-заголовках страниц (заголовки, выделяемые с помощью тэга <title></title> языка Html): «ЖК «Гранд Квартал». Официальный сайт – ООО.... (умышленно скрытое окончание заголовка, после фразы «официальный сайт» с ссылкой на сайт Агента, что является недопустимым).

В заголовках страниц заголовков страниц ("Title-заголовков"), содержащих название строящегося жилого комплекса «Гранд Квартал», наименования Принципала и обозначения «4D», наименование Агента должно быть указано на первом месте.

2. Требования, которые должны соблюдаться при вёрстке сайта при осуществлении Агентом рекламы услуг по настоящему Договору.

Сайт, на котором размещается информация об Объектах недвижимости Принципала, должен отвечать следующим критериям:

1) Содержимое сайта не должно вводить в заблуждение потенциального покупателя относительно принадлежности сайта Агенту или Принципалу.

К понятию «заблуждение» относится:

1.1. Ведение сайта от имени Принципала, употребляя в тексте такие словосочетания как: «Мы являемся крупнейшим Застройщиком...», «Наши объекты...», «Занимаясь строительством Объектов, мы создаем все условия...» и т.д.;

1.2. Всплывающие окна с номером телефона и указания имени и должности без указания наименования Агента, у которого трудоустроен данный сотрудник, например: «Наш менеджер, Никита поможет с выбором квартиры» и т.д.;

1.3. Отсутствие на сайте наименования Агента, а также указания его наименования только в конце сайта мелким шрифтом или размещения такого названия на «нечитаемом», не контрастном фоне;

1.4. Отсутствие в "Title"-заголовке страниц сайта (заголовки, выделяемые с помощью тэга <title></title> языка Html) наименования Агента;

2) Минимум 30% от объема информации, размещенной на сайте Агента, должно содержать наименование услуг, которые оказывает Агент как агентство недвижимости.

3) На стартовой странице сайта должна быть размещена информация об Агенте. К такой информации относятся:

3.1. Логотип Агента (при наличии логотипа);

3.2. Контактная информация Агента, с обязательным указанием: наименования, контактных телефонов, юридический и почтовый адрес Агента.

4) Если на сайте Агента имеются всплывающие окна «обратной связи» (вопрос-ответ), необходимо разместить информацию о том, что контактные данные потенциального покупателя и его запрос обрабатываются Агентом, а не Застройщиком.

5) Проводимые акции и скидки, ипотечные ставки, которые предлагаются Агентом на своем сайте с размещением информации об объектах Принципала, должны быть актуальны на день размещения и полностью соответствовать существующим у Принципала акциям и скидкам.

6) Любая информация о строящихся объектах недвижимости Принципала, размещаемых Агентом на своем сайте должна соответствовать действительности.

Любое искажение фото-, видео материалов, описания характеристик продаваемых Объектов, планировок квартир в жилищном комплексе и т.д. не допускается.

Запрещено использовать графические изображения объекта, созданные в рекламных целях на этапе проектирования Объекта (т.н. "рендеры" - плоские изображения на основе трёхмерных моделей проектируемого объекта), если объект уже введен в эксплуатацию. В отношении объектов, введенных в эксплуатацию, должны использоваться фотографии объекта, введенного в эксплуатацию.

3. Рекламные объявления в отношении Объектов Принципала.

Рекламные объявления в сети Интернет в отношении Объектов Принципала должны отвечать следующим требованиям:

1) В объявлении должна быть указана цена объекта недвижимости, действующая на момент размещения объявления о продаже объекта недвижимости по расценкам, установленным прайсом Принципала. Цена, указанная на сайте Агента или в объявлениях Агента в интернет-рекламе, не может быть ниже цены, установленной Принципалом в отношении Объекта.

2) В объявлении могут содержаться только условия акции или скидки, которые актуальны на день размещения и соответствующие существующим у Принципала акциям и скидкам.

Не должны размещаться акции и скидки не соответствующие действительности.

3) В объявлении не должны фигурировать фразы, которые заведомо вводят в заблуждение потенциального покупателя относительно принадлежности данного ресурса Агенту:

Например: Официальный сайт проекта; Официальный сайт (Без указания официального названия Агента); ЖК «Гранд Квартал», планировки (Без указания официального названия Агента), Жилой квартал «Гранд квартал». Официальный сайт» и т.д.

4) Запрещается указывать в справочниках 2Гис, Яндекс и других интернет ресурсов в карточках объектов недвижимости под названием проекта компании, контактные данные своей организации, включая номера телефонов и адреса сайтов, принадлежащих Агенту недвижимости или его аффилированным лицам.

4. Ограничения при осуществлении рекламы в интернет-базах данных о недвижимости (сообщества, группы в соц. сетях), а также в интернет-сервисах для размещения объявлений недвижимости и иных товаров и услуг (площадки-агрегаторы: Авито, Циан, Яндекс Недвижимость и др.), используемых Агентом:

1. Запрещается указывать информацию от лица Принципала, употребляя в тексте такие словосочетания как: «Мы являемся крупнейшим Застройщиком...», «Наши объекты...», «Занимаясь строительством Объектов, мы создаем все условия...» и т.д.;

2. Запрещается указывать информацию с формулировками "Цены ниже, чем у застройщика", "Безопаснее, чем с застройщиком" и пр. словосочетания сравнительного характера, подрывающие доверие потенциальных покупателей к Принципалу.

3. Запрещается размещать в базе данных о недвижимости (площадка-агрегатор Циан <https://tyumen.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-kvartal-tyumen-34→01852/> и пр.) контакты Агента на официальном лендинге (страничке) застройщика в разделе "Контакты застройщика". Такая информация будет приравниваться к введению в заблуждение потенциальных покупателей.