БРУСНИКА

Правила утверждены:
Руководитель подразделения
управления продажами
ООО «Брусника»
Доверенность №09
От 10.01.2022

М.С. Молодцов

ПРАВИЛА
Системы «Брусника. Агент»
Редакция 13 от 26.08.2022
Дата вступления редакции в силу – 01.09.2022

г. Екатеринбург, 2022

Оглавление

1. Определение Системы. Присоединение к Системе 3
2. Термины Системы 3
3. Порядок присоединения Агентов и Застройщиков к Системе 4
4. Информация в системе 4
5. Правоотношения в Системе. 5
6. Порядок приемки услуг и расчетов между Участниками Системы 7
7. Документооборот в Системе 7
8. Ответственность Участников 8
9. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила 8
10. Антикоррупционная оговорка 8
11. Форс-мажор 9

Приложение № 1 к Правилам 10
Контактные лица Организатора 10
Договор присоединения Агента 11
Договор присоединения Застройщика 12
Приложение № 3 к Правилам 13
Регламент взаимодействия Застройщиков с Агентами 13
Приложение № 4 к Правилам 17
Правила ведения Агентом маркетинговой политики 17
Приложение № 5 к Правилам 18
Форма акта приемки оказанных услуг 18

1. Определение Системы. Присоединение к Системе

1.1. Система «Брусника. Агент» (далее – «Система») – корпоративная информационная система, предназначенная для обеспечения информационного и технологического взаимодействия между Организатором, Застройщиками и Агентами при оказании Агентами комплекса услуг по поиску Покупателей Объектов Застройщиков.

1.2. Настоящие Правила Системы (далее – «Правила) разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, определяют условия и порядок функционирования Системы. Правила являются приглашением Организатора, адресованным юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, делать оферты с целью заключения Договора присоединения к Системе с Организатором (далее – «Договор»). Юридические лица и индивидуальные предприниматели, направившие оферты о заключении Договора, приобретают статус Участника Системы (Агента, Застройщика) после акцепта их оферты о заключении Договора Организатором.

1.3. Заключение Договора производится путем присоединения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к условиям Правил в соответствии со ст. 428 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В результате заключения Договора и в процессе осуществления своей деятельности в Системе Застройщики и Агенты вступают в прямые договорные отношения по типу «Агент» - «Застройщик», предусмотренные настоящими Правилами.

2. Термины Системы

2.1. «Агент» - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, осуществляющее комплекс услуг по поиску Покупателей Объектов Застройщиков в соответствии с Разделом 5 Правил. Юридическое лицо (индивидуальный предприниматель) приобретает статус Агента после заключения Договора с Организатором в порядке, предусмотренном Разделом 3 Правил.

2.2. «Бронирование (бронь)» – фиксирование определенного Объекта за Клиентом как подтверждение намерения Клиента в его приобретении. Порядок и условия бронирования предусмотрены Приложением № 3 к настоящим Правилам.

2.3. «Договор на приобретение объекта недвижимости» - договор, заключаемый между Застройщиком и Покупателем на конкретный Объект (купли-продажи, уступки права, договор долевого участия в строительстве, мены, иное);

2.4. «Договор присоединения к Системе» («Договор») – договор, условия которого определены Организатором в форме Правил и могут быть приняты Участником Системы (Агентом, Застройщиком) не иначе как путем присоединения к Правилам в целом;

2.5. «Единая информационная система жилищного строительства» (ЕИСЖС) - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, в объеме, определенном в части 2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ;

2.6. «Закон № 214-ФЗ» - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

2.7. «Застройщик» - хозяйственное общество, являющееся застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ и являющееся заказчиком услуги по поиску Покупателей Объектов для Агентов в соответствии с Разделом 5 Правил. Хозяйственное общество приобретает статус Застройщика после заключения Договора с Организатором в порядке, предусмотренном Разделом 3 Правил. Актуальный перечень Застройщиков, присоединившихся к Системе, размещается на Сайте Организатора по адресу: https://brusnika.ru/agent/

2.8. «Машино-место» - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания (многоквартирного дома).

2.9. «Многоквартирный дом» - индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых (квартиры) и нежилых помещений (торгово-офисное помещение, кладовые), машино-мест, а также общего имущества собственников помещений в таком доме;

2.10. «Квартира» - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

2.11. «Кладовая» - нежилое помещение хозяйственного назначения, предназначенное для хранения продуктов питания длительного хранения, вещей и предметов быта.

2.12. «Клиент» - физическое или юридическое лицо, обратившееся к Агенту с целью получения консультаций в отношении Объекта, Жилого дома, Проекта Застройщика, их осмотра и (или) заключения Договора на приобретение объекта недвижимости;

2.13. “Коммерческое помещение - нежилое, структурно обособленное помещение в ОС (объект строительства), может состоять как из комнат и мест вспомогательного характера, так и свободной планировки. Приобретается клиентом для получения прибыли в долгосрочной перспективе.

2.14. «Организатор» – Общество с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» (ООО «Брусника») - юридическое лицо, являющееся организатором и правообладателем Системы, имеющим имущественные права на Систему, документальный, программно-аппаратный комплекс и дизайн Системы. Организатор обладает статусом Застройщика (в смысле п. 2.7 настоящих Правил) и вступает с Агентами в прямые договорные отношения, предусмотренные Разделом 5 настоящих Правил.

2.15. «Объект» - жилое или нежилое помещение в Жилом доме, машино-место, строительство которого осуществляет Застройщик. Наименование, технические характеристики Объектов, сроки передачи Объектов определяются Застройщиком в соответствующих проектных декларациях, размещенных Застройщиком в ЕИСЖС или на своем сайте.

2.16. «Торгово-офисное помещение (офис)» - нежилое помещение, используемое для выкладки, демонстрации и продажи товаров (работ, услуг), обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров (работ, услуг) либо и (или) для размещения оборудованных рабочих мест, персонала, обработки и хранения документации и приема клиентов;

2.17. «Покупатель» - физическое или юридическое лицо, приобретающее у Застройщика Объект по договору на приобретение объекта недвижимости;

2.18. «Проект» – объект (жилой дом, квартал, микрорайон), строительство которого осуществляет Застройщик;

2.19. «Сайт Организатора» (https://brusnika.ru/) - принадлежащий Организатору сайт, на котором размещается текст Правил, условия и определяется порядок присоединения Участников к Системе, условия и порядок взаимодействия Организатором, Застройщиков и Агентов в Системе.

2.20. «Соглашение о бронировании» - соглашение, заключаемое между потенциальным Покупателем и Застройщиком, предусматривающее обязательство Застройщика по бронированию Объекта за потенциальным Покупателем на период от даты заключения соглашения о бронировании и до истечения 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты уведомления о начале продаж (период бронирования).

2.21. «Участники» – Застройщики и Агенты, заключившие с Организатором Договор и зарегистрированные Организатором в Системе, полностью принявшие с момента вступления в силу Договора условия настоящих Правил.

3. Порядок присоединения Агентов и Застройщиков к Системе

3.1. Юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), желающее присоединиться к Системе (далее – Соискатель), направляет в адрес Организатора Оферту о заключении Договора посредством заполнения и подачи формы регистрации в Системе (далее-форма регистрации), размещенной по адресу: https://.brusnika.ru/agent/. Для подачи формы регистрации Соискатель заполняет необходимые для регистрации в Системе сведения (сокращенное наименование, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), электронную почту и контактный телефон) и нажимает на кнопку «Отправить на рассмотрение". Соискатель, заполнив форму регистрации и направив ее в адрес Организатора, выражает свое полное и безоговорочное согласие с Правилами.

3.2. Направленная Соискателем форма регистрации рассматривается Организатором в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с даты направления формы регистрации. В случае, если поданная форма регистрация заполнена полностью и содержит достоверные сведения, Организатор направляет Соискателю по электронной почте, указанной в форме регистрации, уведомление о прохождении проверки Соискателя и необходимости предоставления Соискателем оригинала Договора (далее – положительное заключение).

В случае, если поданная Соискателем форма заполнена не полностью (не содержит обязательных сведений: сокращенного наименования, идентификационного номера налогоплательщика (ИНН), электронной почты и контактного телефона) и/или содержит недостоверные сведения, Организатор направляет Соискателю по электронной почте, указанной в форме регистрации, мотивированное уведомление о непрохождении проверки.

3.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения положительного заключения от Организатора Соискатель обязуется скачать с Сайта Организатора форму Договора, соответствующую виду Участника и выбранному тарифу (применительно к Агентам), заполнить Договор и предоставить его Организатору в электронной форме путем подписания Договора квалифицированной электронной подписью (КЭП) и направления его в адрес Организатора через системы юридически значимого обмена электронными документами «Контур.Диадок» (оператор АО «ПФ «СКБ Контур») или СБИС (оператор ООО «Компания «Тензор»). Заключение Договора производится по форме Приложения № 2 к Правилам – для Агентов, по форме Приложения № 2.1 к Правилам - для Застройщиков.

Соискатель, заполнив и подписав Договор, выражает свое полное и безоговорочное согласие с Правилами.

3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Соискателем подписанного Договора Организатор проверяет наличие положительного заключения, акцептует Оферту Соискателя и обеспечивает регистрацию Соискателя в Системе. Акцептом Оферты Соискателя является подписание Организатором Договора в системе юридически значимого обмена электронными документами «Контур.Диадок» или СБИС.

Организатор вправе отказаться от подписания направленного Соискателем Договора в случае, если Соискателем выбрана форма Договора, не соответствующая виду Участника, либо Договор заполнен не полностью и/или содержит недостоверные сведения, направив мотивированное уведомление об отказе в подписании Договора по электронной почте, указанной в отклоненном Договоре.

3.5. После подписания Договора Организатором Соискатель приобретает статус Участника Системы. Статус Участника позволяет вступать в договорные отношения с другими Участниками в соответствии с настоящими Правилами.

4. Информация в системе

4.1. В информационном пространстве Системы обращается информация, предназначенная для целей информационного взаимодействия между Участниками в рамках деятельности Участников в Системе при исполнении Участниками Договоров.

4.2. Обращаемая в Системе информация об Участниках и Организаторе является конфиденциальной и подлежит охране как со стороны самого Участника, так и со стороны Организатора как оператора Системы, а также остальных Участников Системы, получивших доступ к данной информации в рамках исполнения принятых на себя обязательств, основанных на Договоре и на Правилах Системы.

4.3. Организатор имеет право использовать информацию, обращаемую в Системе, только в соответствии с целями и на условиях, предусмотренных настоящими Правилами и Договорами.

4.4. Информация о физических лицах, ставшая известной в рамках исполнения настоящих Правил, является персональной информацией соответствующих физических лиц и подлежит охране от несанкционированного доступа и разглашения каждым Участником Системы, получившим доступ к такой информации посредством своего участия в Системе, в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Организатор и Участники обязуются обеспечивать конфиденциальность информации, ставшей им известной при использовании Системы, и разрешать минимально необходимый доступ к данной информации только тем работникам, которые непосредственно связаны с обслуживанием Клиентов и Покупателей, предварительно разъяснив данным работникам их обязанность соблюдать конфиденциальность в отношении указанной информации, и ответственность за ее разглашение, установленную законодательством.

4.6. Информация о местонахождении и времени работы Участников является общедоступной. Организатор вправе предоставлять открытый доступ к такой информации, в том числе посредством сети Интернет. Присоединяясь к Системе, Участники выражают согласие, что обработка информации в Системе и предоставление Организатором доступа к информации на условиях, установленных Правилами, не нарушают прав Участника в отношении данной информации.

4.7. Участники обязаны незамедлительно информировать Организатора об изменении сведений, указанных в Договоре (наименования, адресов, ИНН, КПП) в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты указанных изменений. В случае изменения у Участника банковских реквизитов, он обязан информировать об этом Организатора в день изменения банковских реквизитов.

5. Правоотношения в Системе.

5.1. **Правоотношение «Агент» - «Застройщик».**

5.1.1. **Агент обязуется**:

5.1.1.1. по поручению, в интересах и за счет Застройщика оказать Застройщику комплекс услуг по поиску Покупателей Объектов Застройщика в соответствии с Правилами, осуществляя в том числе следующие действия:

5.1.1.1.1. осуществлять поиск Покупателей Объектов Застройщика (путем публичного распространения информации об Объектах и Проектах Застройщика на условиях Правил);

5.1.1.1.2. определять пожелания и требования Клиента к Застройщику, Объекту, Проекту при обращении к Агенту, осуществлять подбор оптимального варианта исходя из пожеланий и требований Клиента;

5.1.1.1.3. консультировать Клиента (Покупателя) по вопросам, относящимся к Застройщику, Объектам и Проектам Застройщика, предоставлять Клиенту (Покупателю) полную информацию об Объекте (стоимость Объекта, утвержденную Застройщиком, срок сдачи в эксплуатацию Жилого дома, сроки строительства, технологии и методы строительства, качество отделки и планировки и т.д.) при условии получения такой информации от Застройщика;

5.1.1.1.4. консультировать Клиента (Покупателя) по вопросам, связанным с приобретением Объектов Застройщика (в том числе по вопросам заключения Договора на приобретение объекта недвижимости, получения банковского кредита на приобретение Объекта, адресам, режиму рабочего времени, контактным данным офисов Застройщика);

5.1.1.1.5. по волеизъявлению Клиента (Покупателя) - согласовать Проекта с Застройщиком осмотр интересующих Клиента Объекта, участвовать в осмотре и проводить осмотр внешнего и внутреннего состояния Объекта;

5.1.1.1.6. представлять интересы Застройщика при ведении переговоров с Клиентами и Покупателями и оказывать содействие в заключении Договора на приобретение объекта недвижимости между Застройщиком и Покупателем, а при невозможности заключения Договора на приобретение объекта недвижимости – содействие в заключении Соглашения о бронировании.

5.1.1.1.7. уведомить Застройщика посредством отправки Формы уведомления в соответствии с Приложением № 3 к Правилам о намерении Клиента приобрести Объект Застройщика;

5.1.1.1.8. по запросу Застройщика - участвовать в оформлении договорных отношений между Застройщиком и Покупателем: организовать подготовку и оформление необходимых документов Покупателя для совершения сделки, заключаемой между Застройщиком и Покупателем. В случае заключения Договора на приобретение объекта недвижимости с использованием кредитных средств, организовать своевременное предоставление всех необходимых документов от Покупателя в банк, информировать Застройщика о ходе рассмотрения документов в банке.

5.1.1.1.9. по запросу Застройщика - сопровождать заключение Договора на приобретение объекта недвижимости до государственной регистрации в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (консультировать Покупателя по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество, помощь в сборе и заполнении документации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сопровождать Покупателя при подаче документов для осуществления государственной регистрации прав).

5.1.1.2. руководствоваться при оказании услуг, предусмотренных п. 5.1.1.1 Правил, Регламентом работы с Агентами (Приложение № 3 к Правилам) и с Правилами ведения Агентом маркетинговой политики (Приложение № 4 к Правилам).

5.1.1.3. рекламировать за свой счет Объекты и Проекты Застройщиков всеми доступными способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации; согласовывать с Застройщиком каналы и способы распространения информации, форму и содержание ее подачи в случае размещения такой информации на платной основе в СМИ; указывать себя в качестве рекламодателя при распространении информации; по запросу Застройщика предоставлять отчет, где и каким способом рекламируются Объекты и Проекты; руководствоваться требованиями к рекламированию Объектов и Проектов, указанными в Приложении № 4 к Правилам. При этом запрещается размещение Агентом наружной рекламы Объектов и Проектов Застройщиков на фасадах и элементах остекления жилых домов.

В случае нарушения Агентом обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Правил, Агент принимает участие в судебных и иных разбирательствах (проверках), инициированных в отношении Застройщика в результате

размещения Агентом ненадлежащей рекламы, а также несет иные неблагоприятные последствия, в том числе полностью компенсирует Застройщику причиненные убытки.

5.1.1.4. по запросу Застройщика оказывать информационно-аналитические услуги, в том числе:

5.1.1.4.1. осуществлять аналитику рынка строящегося жилья на территориях взаимодействия с Застройщиком, проводить мониторинг цен и условий продаж строящихся объектов на территориях взаимодействия, производить их сравнительный анализ, передавать Застройщику результаты анализа в виде письменной справки, заключения, рекомендации или обзора;

5.1.1.4.2. проводить анализ объемов продаж Агентом объектов недвижимости Застройщика на территориях взаимодействия, в том числе проводить расчет доли Агента в структуре продаж Объектов Застройщика и доли Объектов Застройщика в структуре продаж Агента и передавать Застройщику результаты анализа в виде письменной справки, заключения, рекомендации или обзора;

5.1.1.5. не разглашать конфиденциальную информацию, ставшую известной в рамках исполнения принятых на себя обязательств, основанных на Договоре и на Правилах Системы;

5.1.1.6. не использовать названия Застройщика, Проектов Застройщика в доменном имени своего сайта; не распространять отличные от утвержденных Застройщиком описания Проектов, Объектов (квартал, микрорайон, жилой район); при размещении информации о Застройщике, Проектах и Объектах Застройщика не использовать формулировки - официальный представитель/офис продаж Застройщика, отдел продаж Застройщика и иные формулировки, которые вводят в заблуждение Клиентов и Покупателей; не использовать логотипы Застройщика, логотипы проектов Застройщика в любом канале коммуникации; не указывать цены, отличающиеся от цен, представленных Застройщиком на своем сайте; при получении уведомления об изменении цен на Объекты от Застройщика актуализировать транслируемые цены; не предоставлять сервис Застройщика как собственный сервис.

5.1.2. Агент гарантирует качество и результативность оказываемых услуг, что обеспечивается гарантийными обязательствами Агента перед Застройщиком путем установления гарантийного срока и обязанности по уплате гарантийного платежа в случае наступления события - расторжения Договора на приобретение объекта недвижимости, заключенного между Застройщиком и Покупателем при содействии Агента. Агент устанавливает гарантийный срок на оказанные услуги равный сроку действия Договора на приобретение Объекта недвижимости. Указанный гарантийный срок предполагает обязательство Агента перед Застройщиком по возврату вознаграждения в случае расторжения Договора на приобретение объекта недвижимости Покупателем по любым основаниям.

5.1.2.1. Договор на приобретение объекта недвижимости считается расторгнутым, в смысле п. 5.1.2 настоящих Правил при наличии одного из следующих условий:

- наличия соглашения о расторжении Договора на приобретение объекта недвижимости, подписанного Застройщиком и Покупателем;
- наличия судебного решения о расторжении Договора на приобретение объекта недвижимости.

5.1.2.2. В случае если Покупатель в течение гарантийного срока, указанного в п. 5.1.2 настоящих Правил, расторгает с Застройщиком Договор на приобретение объекта недвижимости, то Агент выплачивает Застройщику 100 (сто)% денежных средств, полученных в качестве вознаграждения в соответствии с условиями настоящих Правил, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора на приобретение объекта недвижимости.

5.1.2.3. Обязанность по оплате Застройщику денежных средств по пункту 5.1.2.2 Правил не возникает у Агента в следующих случаях:

- если Покупатель при непосредственном содействии Агента и с согласия Застройщика переоформил Договор на приобретение объекта недвижимости на иное лицо (нового Покупателя), заключившего с Агентом договор на оказание услуг;
- если Покупатель заключил Договор на приобретение иного объекта недвижимости. В этом случае размер уплаченного Застройщиком вознаграждения Агенту по Договору на приобретение объекта недвижимости, который был расторгнут Покупателем, засчитывается в счет вознаграждения, подлежащего уплате Агенту за заключение Договора на приобретение иного объекта недвижимости с тем же Покупателем. Разница в размере вознаграждения оплачивается Агентом или Застройщиком в течение 10 дней с даты заключения Договора на приобретение иного объекта недвижимости.

5.1.3. Агент не вправе устанавливать для Покупателя дополнительную плату и иные платежи сверх стоимости приобретаемого Покупателем Объекта по Договору на приобретение объекта недвижимости. Однако Агент вправе оказывать Покупателю отдельные услуги (в частности, сопровождение регистрации Договора на приобретение объекта недвижимости в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество) на основании заключенных между Агентом и Покупателем договоров.

5.1.4. **Агент вправе**:

5.1.4.1. использовать фото и видео Застройщика (размещенные на ресурсах flickr, pinterest, youtube, vk, facebook), только для демонстрации проектов Застройщика с обязательным указанием источника фото/видео. Демонстрацией является любая публикация в открытых источниках, СМИ, социальных сетях, а также размещение на физических носителях и POSM-материалах.

5.1.4.2. Использовать фирменные планировки Застройщика с сайта Застройщика.

5.1.4.3. Использовать POSM-материалы Застройщика в электронном pdf-формате и печатном формате по стандартам печати Застройщика. Стандарты печати могут быть запрошены Агентом у представителя Организатора, ответственного за реализацию маркетинговой политики согласно Приложению № 1 к Правилам.

5.1.5. **Застройщик обязуется**:

5.1.5.1. предоставить Агенту полную, достоверную информацию об Объекте в соответствии с Законом № 214-ФЗ путем размещения ее в ЕИСЖС или на сайте Застройщика;

5.1.5.2. организовывать и проводить мероприятия по информированию представителей Агента о состоянии Проекта, Объекта Застройщика с помощью различных методов (Дни открытых дверей, презентации и иные);

5.1.5.3. информировать Агента об обстоятельствах, препятствующих оформлению Договора на приобретение объекта недвижимости, путем сообщения по указанному в Договоре адресу электронной почты;

5.1.5.4. сообщать по письменному запросу Агента о заключении Договора на приобретение объекта недвижимости с Покупателем;

5.1.5.5. обрабатывать Форму уведомления в порядке, предусмотренном Приложением № 3 к Правилам;

5.1.5.6. осуществлять приемку надлежаще оказанных Агентом услуг в соответствии с настоящими Правилами;

5.1.5.7. оплачивать надлежаще оказанные Агентом услуги в соответствии с настоящими Правилами.

При наличии разногласий между несколькими Агентами по поводу оплаты услуг с каждого из таких Агентов Застройщиком берется письменное объяснение о проделанной работе с Покупателем. Покупатель при желании также дает свои объяснения относительно сложившейся ситуации. На основании проведенной проверки Застройщик оставляет за собой право произвести оплату услуг одному из Агентов по своему усмотрению с учетом предоставленной информации.

5.1.6. Каждый из Застройщиков утверждает единую стоимость Объектов, предлагаемых Клиенту, и размещает ее на своем сайте. Стоимость Объектов может изменяться Застройщиком в одностороннем порядке путем размещения новой стоимости Объекта на Сайте Застройщика.

5.1.7. Участники обязаны поддерживать взаимную деловую репутацию и обеспечивать корректное, профессиональное и уважительное отношение своих сотрудников в отношении Покупателя и Клиента.

5.1.8. Договорные отношения между конкретным Застройщиком и конкретным Агентом возникают в момент Заключения Договора на приобретение объекта недвижимости между Застройщиком и Покупателем при содействии Агента. Агент считается оказавшим содействие в заключении Договора на приобретении объекта недвижимости при условии закрепления Покупателя за Агентом в соответствии с Приложением № 3 к настоящим Правилам.

5.2. **Правоотношение «Организатор» - «Участники Системы»**

5.2.1. В рамках настоящих Правил Организатор является лицом, разрабатывающим и утверждающим Правила. Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе присоединиться к Системе, заключив с Организатором Договор. С момента присоединения к Системе Участники обязуются соблюдать Правила Системы и вправе вступать в договорные отношения, предусмотренные п. 5.1 Правил.

5.2.2. Организатор не оказывает никаких услуг Участникам Системы. Организатор, обладая статусом Застройщика (все положения Правил, применимые к Застройщику, применяются к Организатору в той же степени), вправе вступать в договорные отношения с Агентами согласно п. 5.1 Правил.

5.2.3. **Организатор обязуется**:

5.2.3.1. Обеспечивать в Системе информационное взаимодействие между Участниками на условиях Правил. При возникновении вопросов, возникающих при взаимодействии Участников Системы, Участник вправе обратиться к региональным представителям Организатора в соответствии с Приложением № 1 к Правилам.

5.2.3.2. Произвести путем подписания Договора регистрацию Соискателя в Системе в течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Соискателем подписанного Договора в соответствии с Разделом 3 Правил.

5.2.3.3. Обеспечить хранение библиотеки Правил, действующих за последние 3 (три) года, а также их изменений в течение 3 (трех) лет с момента соответствующего изменения Правил.

5.2.3.4. По мере необходимости проводить плановые профилактические работы.

5.2.4. **Организатор вправе**:

5.2.4.1. Определять Правила и условия работы Системы. В соответствии с условиями настоящих Правил Организатор вправе самостоятельно в одностороннем порядке изменять настоящие Правила в порядке, предусмотренном разделом 9 Правил.

5.2.4.2. Приостановить участие Участника в Системе в случае нарушения Участником условий настоящих Правил, Договора. О приостановлении участия Организатор уведомляет Участника не менее чем за 1 (Один) календарный день до такого приостановления путем направления сообщения на электронный адрес Участника, указанный в Договоре. Организатор возобновляет обслуживание Участника в Системе в течение 1 (Одного) рабочего дня после устранения Участника нарушений и исполнения обязательств по Договору в полном объеме, на основании уведомления Участника об устранении нарушений, предоставленного Организатору.

5.2.5. **Участник обязуется**:

5.2.5.1. регулярно знакомиться с информацией об изменениях Правил и о работе Системы, размещенных Организатором адресу https://.brusnika.ru/agent/.

5.2.5.2. немедленно, в разумный возможный срок, сообщать Организатору обо всех происшедших нарушениях работы Системы любым доступным способом с последующим обязательным сообщением в письменном виде в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня.

5.2.5.3. обеспечить доступ к информации, полученной в рамках работы в Системе, только тем работникам Участника, которые уполномочены на работу в Системе. Участник обязан довести до сведения работников, имеющих доступ к Системе, необходимость обеспечения режима конфиденциальности информации, доступ к которой был получен посредством работы с Системой.

6. Порядок приемки услуг и расчетов между Участниками Системы

6.1. Застройщик осуществляет приемку оказанных Агентом услуг путем подписания Застройщиком акта приемки оказанных услуг (Приложение 5 к Правилам) на условиях, предусмотренных Приложением №3 к Правилам.

6.2. Услуга Агента считается оказанной при выполнении следующих условий:

6.2.1. Получение Застройщиком уведомления от Агента согласно Приложению №3 настоящих Правил.

6.2.2. Покупатель приобрел Объект Застройщика по Договору на приобретение объекта недвижимости в течение месяца с даты получения Застройщиком Формы уведомления по Объекту и в течение 14 календарных дней с момента постановки брони при Бронировании согласно Приложению № 2 к Правилам.

Датой приобретения Объекта Застройщика Покупателем является дата государственной регистрации Договора на приобретение объекта недвижимости в уполномоченном органе.

6.3. Застройщик производит оплату услуг Агента исключительно после приемки оказанных услуг по акту приемки оказанных услуг путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента, указанный в Договоре, на основании счета Агента на оплату, направляемого одновременно с соответствующим актом.

6.4. За услуги, оказанные Агентом, Застройщик уплачивает Агенту вознаграждение в размере, предусмотренном Приложением №3 к Правилам.

6.5. Агент не имеет права выплачивать прямо либо косвенно Покупателю часть оплаты, полученную от Застройщика в качестве вознаграждения за оказанные услуги.

7. Документооборот в Системе

7.1. Участники Системы обязуются придерживаться предусмотренного настоящим Разделом порядка документооборота в Системе.

7.2. Обмен документами между Участниками Системы осуществляется в электронном виде посредством подписания документа квалифицированной электронной подписью (КЭП) и направления через системы юридически значимого обмена электронными документами «Контур.Диадок» (оператор АО «ПФ «СКБ Контур») и СБИС (оператор ООО «Компания «Тензор») (далее по тексту именуемые совместно – системы ЭДО, а по отдельности – система ЭДО).

7.3. В рамках настоящих Правил Участники будут обмениваться формализованными и неформализованными электронными документами, а именно:

7.3.1. Формализованные электронные документы (электронные документы, для которых российскими нормативно-правовыми актами установлены электронные форматы): счет-фактура, УПД, корректировочные счет-фактура и УКД, акт приемки работ, документ о передаче товара (ТОРГ 12).

7.3.2. Неформализованные электронные документы: счета, акты-приемки оказанных услуг, акты сверки взаимных расчетов, официальные письма и уведомления, иные документы.

7.4. Передача электронного документа через систему ЭДО подтверждается Протоколом передачи, автоматически формируемом Оператором системы ЭДО. Протокол передачи документа является достаточным доказательством факта получения электронного документа.

7.5. Подписание документа КЭП и направление его через систему ЭДО являются достаточным условием, позволяющим установить, что электронный документ исходит от направившего его Участника. Риск неправомерного подписания электронного документа КЭП несет Участник, отправивший и подписавший электронный документ. Подписание документов через систему ЭДО фактически свидетельствует о наличии у подписавшего лица полномочий на подписание соответствующих документов от имени Участника.

При возникновении необходимости внесения корректировок в уже направленные через систему ЭДО документы, Участник, направивший документ, составляет соответствующее информационное письмо и направляет его вместе с откорректированным документом другому Участнику.

7.6. Несоблюдение предусмотренного порядка документооборота является основанием для приостановления участия Участника в Системе.

7.7. Участник обязан информировать Организатора о невозможности отправки документации в электронном виде в случае технического сбоя внутренних систем. В этом случае в период действия такого сбоя Участник вправе направить документацию на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью уполномоченного лицами и заверенной печатью организации.

7.8. Участник обязуется информировать Организатора о полномочиях владельцев Сертификатов, а также об ограничениях в использовании Сертификатов.

7.9. Участники несут ответственность за обеспечение конфиденциальности ключей электронной подписи, недопущение использования принадлежащих им ключей без их согласия.

8. Ответственность Участников

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящими Правилами, Участники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Приложением №3 к Правилам.

8.2. В случае выхода Участника из Системы Участники производит взаимные расчеты в соответствии с Разделом 6 Правил за фактически оказанные, но неоплаченные услуги в период действия настоящих Правил.

8.3. Застройщик несет ответственность за несвоевременную оплату услуг Агента в виде выплаты штрафа в размере 0,01% от суммы задолженности перед Агентом за каждый день просрочки. Указанные в настоящем пункте штрафные санкции могут быть применены только в случае выполнения Агентом условий выплаты вознаграждения, предусмотренных п. 7.2 настоящих Правил.

8.4. Данные и информация, ставшие известными Участникам при исполнении настоящих Правил, за исключением сведений, связанных с предметом настоящих Правил, считаются конфиденциальными и не должны сообщаться третьей стороне или использоваться в целях, выходящих за рамки предмета настоящих Правил.

8.5. Участник, деловая репутация которого нарушена в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящим Правилам другим Участником, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этим Участником убытков. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или произведет для восстановления своих прав и интересов, а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях делового оборота, если бы его права и интересы не были нарушены.

9. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила

9.1. Настоящие Правила вступают в силу с даты утверждения Организатором.

9.2. Организатор вправе самостоятельно в одностороннем порядке вносить изменения в настоящие Правила, связанные с развитием Системы. Новая редакция Правил размещается Организатором по адресу https://.brusnika.ru/agent/ и вступает в силу по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты утверждения новой редакции Правил, если иной порядок вступления в силу не предусмотрен новой редакцией Правил.

9.3. В случае несогласия Участника на работу в Системе в соответствии с новыми Правилами, он должен расторгнуть Договор до вступления новой редакции Правил в силу. С момента вступления новой редакции Правил в силу Участники при работе в Системе руководствуются положениями новых Правил.

9.4. Каждый Участник, заключая Договор, полностью понимает и признает одностороннее право Организатора в установленном Правилами порядке изменять настоящие Правила и обязуется принимать участие в работе Системы на измененных условиях.

9.5. С 01.01.21 все Договора с Агентами, не соответствующие форме, предусмотренной Приложением № 2 к Правилам (начиная с Правил в редакции № 6 и новее), расторгаются по инициативе Организатора.

Агент, заключивший Договор до 31.12.2020 включительно, для продолжения с 01.01.21 работы в Системе должен подписать Договор в редакции Приложения № 2 к Правилам (начиная с Правил в редакции № 6 и новее), выбрав соответствующий тариф согласно Приложению № 3 к Правилам, и направить его в адрес Организатора через системы ЭДО. Прохождение процедур регистрации Агента, предусмотренных Разделом 3 Правил, для таких Агентов не требуется.

В случае подписания Договора в редакции Приложения № 2 к Правилам (начиная с Правил в редакции № 6 и новее) до 31.12.2020 включительно, датой возникновения у Сторон взаимных прав и обязанностей, вытекающих из такого Договора, считается 01.01.2021.

В случае подписания Договора в редакции Приложения 2 к Правилам (начиная с Правил в редакции № 6 и новее) после 31.12.2020, датой возникновения у Сторон взаимных прав и обязанностей, вытекающих из такого Договора, считается дата подписания Договора Организатором.

10. Антикоррупционная оговорка

10.1. При исполнении настоящих Правил Участники руководствуются положениями Федерального закона №273-ФЗ «О противодействии коррупции» (далее по тексту – «Закон 273-ФЗ»). Участники обязуются осуществлять меры по профилактике коррупции, не допускать совершения по отношению друг к другу и к третьим лицам действий коррупционного характера.

10.2. В рамках настоящих Правил, Участники признают действия коррупционного характера как они определены в ст. 1 Закона 273-ФЗ, противоправным деянием, нарушающим законные интересы Участника, в отношении которого такие действия совершены/совершаются, в том числе деяния, совершенные/совершаемые под видом правомерного действия, но с противоправной коррупционной целью. При выявлении коррупционных действий (совершаемых или совершенных) Участник, чьи интересы затронуты, в соответствии со ст.14 Гражданского кодекса РФ, вправе применить соразмерные меры самозащиты, в том числе предусмотренные положениями настоящих Правил.

10.3. Участники гарантируют, что их аффилированные лица, работники, уполномоченные лица, агенты при исполнении настоящих Правил обязаны не допустить совершения коррупционных действий по отношению к другим Участникам Правил. При этом каждый из Участников отвечает, как за свои собственные действия, так и за действия ее аффилированных лиц, работников, уполномоченных лиц, агентов, допустивших коррупционные действия, в том числе несет имущественную ответственность за причиненный такими действиями ущерб и/или вред другому Участнику.

10.4. Участники совместно обязуются противодействовать коррупции, а также принимать необходимые меры по минимизации и (или) ликвидации последствий коррупционных правонарушений. Электронный адрес Горячей линии Организатора для информирования о приготовлении к совершению или уже о совершившихся фактах коррупционных деяний: pravda@brusnika.ru.

10.5. В случае установления любым способом (письменные объяснения, переписка в том числе в электронном виде, запись телефонных переговоров, свидетельские показания или любое иное) факта нарушения условий настоящего Раздела Правил, Участник, установивший такой факт, обязан уведомить другого Участника о таких фактах коррупционных действий.

10.6. Участник, получивший такое сообщение, оставляет за собой право:

- заявить требование о возмещении ущерба и/или вреда, возникшего в результате коррупционных действий, в том числе в порядке применения ст. 1068 Гражданского кодекса РФ.
- заявить об исключении из Системы Участника, допустившего коррупционные действия с внесением соответствующей информации в Список недобросовестных контрагентов.

10.7. Участник, чьи права нарушены, вправе обратиться в правоохранительные органы в целях привлечения Участника, допустившего коррупционные действия, к административной и/или уголовной ответственности.

11. Форс-мажор

11.1. Участники освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Правилами, в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, влияющих на исполнение Участником, своих обязательств, возникших вследствие событий чрезвычайного характера, которые невозможно было ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Участники не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, например, землетрясения, наводнения, ураганы и другие стихийные бедствия, а также войны, военные действия, террористические акты, пожары, аварии, а также постановления или распоряжения органов государственной власти и управления.

11.3. Агент или Застройщик, который не в состоянии выполнить свои обязательства в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязан немедленно информировать Организатора о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств.

11.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств отодвигается на срок действия таких обстоятельств и их последствий. В случае возникновения спора о моменте начала и окончания действия обстоятельств непреодолимой силы, он разрешается путем предоставления документального подтверждения сроков этих обстоятельств, выданных соответствующими компетентными государственными органами.

Приложение № 1 к Правилам

Контактные лица Организатора

№	Офис Организатора	Адрес (в том числе для направления документации в бумажной форме)	Территория осуществления деятельности	Ответственное лицо за реализацию настоящих Правил	Контактные данные лица (электронная почта, телефон), ответственного за реализацию настоящих Правил	Ответственное лицо за реализацию маркетинговой политики	Контактные данные лица (электронная почта, телефон), ответственного за реализацию маркетинговой политики
1	Офис продаж Организатора в г. Екатеринбург	620075, Россия, Екатеринбург, ул. Малышева, 47А	Екатеринбург	Цыпко Юлия	yu.tsypko@brusnika.ru +7 963 045 9110	Карина Чернавина	k.chernavina@brusnika.ru
2	Офис продаж Организатора в ТЦ «Калинка»	625000, Россия, Тюмень, ул. Республики, 65	Тюмень	Татунова Софья	tatunova@brusnika.ru Тел: +7 (932) 475 08 60	Косоулина Ксения	k.kosoulina@brusnika.ru
3	Офис продаж Организатора в г. Сургут	628418, Россия, Сургут, Югорский тракт, 2/1	Сургут	Кашина Анна	a.kashina@brusnika.ru +7 922 268 46 06	Назаров Петр	p.nazarov@brusnika.ru
4	Офис продаж Организатора в «Первом квартале» г. Видное	Московская область, Ленинский район, деревня Сапроново, 6 микрорайон г. Видное	Москва			Борочева Ольга	borocheva@brusnika.ru
5	Центральный офис Организатора в г. Новосибирск	633011, Россия, Новосибирск, ул. Ленина, 1, 2 этаж	Новосибирск	Самощева Наталья	n_samochsheva@brusnika.ru Тел: +7 (983) 001 01 22	Завьялова Ирина	i.zavyalova@brusnika.ru
6	Офис продаж Организатора в г. Курган	640002, Россия, г. Курган, ул. Коли Мяготина, 181	Курган	Евдокимова Юлия	yu.evdokimova@brusnika.ru +7 (922) 525 98 32	Карина Чернавина	k.chernavina@brusnika.ru

Приложение № 2 к Правилам

Договор присоединения Агента
к Системе "Брусника. Агент" №_____

г. _____ *«___»_____20__г.*

ООО «Брусника», именуемое в дальнейшем **Организатор**, в лице _____, действующего на основании доверенности __ от __, с одной стороны,

и _____, именуемое в дальнейшем **Агент**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», и каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

1. ***Терминология***

1.1. Термины, используемые в **Договоре**, определены Правилами системы «Брусника. Агент» (далее «**Правила**»), являющимися неотъемлемой частью **Договора. Правила** размещены на веб-сайте по адресу https://.brusnika.ru/agent/

2. ***Предмет договора***

2.1. Предметом **Договора** является присоединение **Агента** в порядке ст. 428 Гражданского кодекса РФ к участию в **работе Системы «Брусника. Агент»** (далее «**Система**») на условиях **Правил**.

3.

4. ***Права, обязанности и ответственность Сторон***

3.1. Права, обязанности и ответственность **Сторон,** а также иных **Участников**, при работе в **Системе** определяются **Правилами и Договором**.

5. ***Действие Договора***

4.1. **Договор** вступает в силу с даты его подписания последней из **Сторон** и действует до его расторжения по основаниям, предусмотренным **Правилами**, законодательством Российской Федерации.

4.2. В соответствии с **Правилами** каждая из **Сторон** имеет право расторгнуть **Договор** в одностороннем внесудебном порядке, предварительно направив уведомление другой **Стороне** не менее чем за один месяц до даты расторжения.

6. ***Иные условия***

5.1. Заключив **Договор, Агент** подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что **Организатор** вправе в одностороннем порядке вносить изменения в **Правила** в порядке, установленном **Правилами.**

5.2. Ответственным работником Агента за реализацию настоящих Правил является _____ (ФИО, телефон, факс, e-mail). **Агент** обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента смены ответственного работника или изменения указанных контактных данных в письменном виде уведомить **Организатора** о произошедших изменениях.

5.3. Ответственным работником Агента за реализацию маркетинговой политики является _____ (ФИО, телефон, факс, e-mail). **Агент** обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента смены ответственного работника или изменения указанных контактных данных в письменном виде уведомить **Организатора** о произошедших изменениях.

6. ***Реквизиты Сторон***

ОРГАНИЗАТОР
ООО «Брусника»
Место нахождения юридического лица:
620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 51, оф. 37/05
ИНН 6671382990, **КПП** 668501001
Филиал _____
Адрес филиала: _____
КПП филиала: _____
Банковские реквизиты:

_____/ _____

АГЕНТ
Наименование Агента
Место нахождения юридического лица:
Почтовый адрес:
ИНН/КПП
Банковские реквизиты:
Адрес эл. почты, телефон

_____/ _____

Приложение № 2.1 к Правилам

Договор присоединения Застройщика
к Системе "Брусника. Агент" №_____

г. _____ *«___»_____20__г.*

ООО «Брусника», именуемое в дальнейшем **Организатор**, в лице _____, действующего на основании доверенности __ от __, с одной стороны,

и _____, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», и каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

1. ***Терминология***

1.1. Термины, используемые в **Договоре**, определены Правилами системы «Брусника. Агент» (далее «**Правила**»), являющимися неотъемлемой частью **Договора. Правила** размещены на веб-сайте по адресу https://.brusnika.ru/agent/

2. ***Предмет договора***

2.1. Предметом **Договора** является присоединение **Застройщика** в порядке ст. 428 Гражданского кодекса РФ к участию в **работе Системы «Брусника. Агент»** (далее «**Система**») на условиях **Правил**.

3. ***Права, обязанности и ответственность Сторон***

3.1. Права, обязанности и ответственность **Сторон,** а также иных **Участников**, при работе в **Системе** определяются **Правилами и Договором**.

4. ***Действие Договора***

4.1. **Договор** вступает в силу с даты его подписания последней из **Сторон** и действует до его расторжения по основаниям, предусмотренным **Правилами**, законодательством Российской Федерации.

4.2. В соответствии с **Правилами** каждая из **Сторон** имеет право расторгнуть **Договор** в одностороннем внесудебном порядке, предварительно направив уведомление другой **Стороне** не менее чем за один месяц до даты расторжения.

5. ***Иные условия***

5.1. Заключив **Договор, Застройщик** подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что **Организатор** вправе в одностороннем порядке вносить изменения в **Правила** в порядке, установленном **Правилами.**

5.2. Ответственным работником Агента за реализацию настоящих Правил является _____ (ФИО, телефон, факс, e-mail). **Застройщик** обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента смены ответственного работника или изменения указанных контактных данных в письменном виде уведомить **Организатора** о произошедших изменениях.

5.3. Ответственным работником Агента за реализацию маркетинговой политики является _____ (ФИО, телефон, факс, e-mail). **Застройщик** обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента смены ответственного работника или изменения указанных контактных данных в письменном виде уведомить **Организатора** о произошедших изменениях.

6. ***Реквизиты Сторон***

ОРГАНИЗАТОР
ООО «Брусника»
Место нахождения юридического лица:
620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 51, оф. 37/05
ИНН 6671382990, **КПП** 668501001
Филиал _____
Адрес филиала: _____
КПП филиала: _____

_____(_____)
М.П.

ЗАСТРОЙЩИК
Наименование Застройщика
Место нахождения юридического лица:
Почтовый адрес:
ИНН/КПП
Банковские реквизиты:
Адрес эл. почты, телефон

_____(_____)
М.П.

Приложение № 3 к Правилам

Регламент взаимодействия Застройщиков с Агентами

Цель Регламента – стандартизация и повышение эффективности взаимодействия Агентов (агентств недвижимости) с Застройщиками в городах присутствия (Тюмень, Екатеринбург, Новосибирск, Сургут, Москва, Курган).
Задачи Регламента – определить стандарт оказания услуги, установить порядок работы Агентов с Клиентом/Покупателем при продаже Объектов Застройщика, порядок взаимодействия Застройщиков и Агентов, в том числе при приемке и оплате услуг.

1. Вознаграждение Агента
1.1. **Размер вознаграждения Агента**
Вознаграждение Агента состоит из базового и дополнительного вознаграждения.
1.1.1. Базовое вознаграждение.
Базовое вознаграждение **за Заключение Договора на приобретение Квартиры** между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента составляет:

- 1,5 (одни целый пять десятых) процента от общей стоимости Квартиры площадью менее 20 м2 (двадцати метров квадратных), указанной в Договоре на приобретение объекта недвижимости, определенной в рублях.
- 2 (два) процента от общей стоимости Квартиры площадью менее 50 м2 (пятидесяти квадратных метров), указанной в Договоре на приобретение объекта недвижимости, определенной в рублях.
- 2,5 (два целых пять десятых) процента от общей стоимости Квартиры площадью менее 80 м2 (семидесяти квадратных метров), указанной в Договоре на приобретение объекта недвижимости, определенной в рублях.
- 3 (три) процента от общей стоимости Квартиры площадью более 80 м2 (восьмидесяти квадратных метров), указанной в Договоре на приобретение объекта недвижимости, определенной в рублях.

Базовое вознаграждение устанавливается на период с 1.09.2022 по 31.12.2022 года по указанной дате в Договоре на приобретение квартиры.

Базовое вознаграждение **за Заключение Договора на приобретение Коммерческого помещения** между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента составляет:
- 2 (два) процента от общей стоимости Коммерческого помещения площадью менее 80 м2 (восьмидесяти квадратных метров), указанной в Договоре на приобретение объекта недвижимости, определенной в рублях.
- - 3 (три) процента от общей стоимости Коммерческого помещения площадью более 80 м2 (восьмидесяти квадратных метров), указанной в Договоре на приобретение объекта недвижимости, определенной в рублях.

Базовое вознаграждение устанавливается на период с 1.09.2022 по 31.12.2022 года по указанной дате в Договоре на приобретение Нежилого помещения.

1.1.2. Дополнительное вознаграждение.
Дополнительное вознаграждение на период 1.09.2022 по 31.12.2022 не предусмотрено

1.1.3. Все договоры, подписанные с Агентами по ранее существующим тарифам переходят на тарификацию, указанную в пункте 1.1.1.
1.1.4. Вознаграждение Агента за Заключение Договора на приобретение машиноместа между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента, не установлено на период с 1.09.2022 по 31.12.2022 года
1.1.5. Заключение Договора на приобретение прав на нежилое помещение-кладовую между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента, **Заключение Договора на приобретение Объекта** между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента **в рамках программам лояльности Застройщика с корпоративными клиентами не установлено.**

1.2. **Основание для выплаты вознаграждения**
Факт оказания услуг Агентом подтверждается актами приемки оказанных услуг. Ежемесячно, до 3 (Третьего) и до 18 (Восемнадцатого) числа месяца Агент составляет, подписывает и направляет в адрес Застройщика через Систему ЭДО акт приемки оказанных услуг за прошедший период, который Застройщик подписывает при одновременном соблюдении следующих условий:
- Наличие электронной формы уведомления (подтверждение факта фиксации Клиента за Агентом);
- Заключение Договора на приобретение объекта недвижимости между Застройщиком и Покупателем;
- Регистрация Договора на приобретение объекта недвижимости в уполномоченном органе;
- Акт приемки оказанных услуг оформлен Агентом на Застройщика - продавца по Договору на приобретение объекта недвижимости.

Застройщик после подписания акта приемки оказанных услуг за прошедший период оплачивает оказанные услуги Агента при условии передачи Агентом счета на оплату.
1.3. **Сроки выплаты вознаграждения**
Оплата вознаграждения Агенту производится не реже одного раза в месяц, платежный день - 15 число каждого месяца.
По решению Застройщика оплата может производиться дважды в месяц:
- 30-го числа - за сделки, прошедшие в текущем месяце с 1 по 15 число;
- 15-го числа – за сделки, прошедшие с 16 по 31 число в предыдущем месяце.

2. Закрепление клиента за Агентом

В зависимости от результатов переговоров с клиентом Риелтор может закрепить клиента за Агентом с помощью: «Формы уведомления» либо «Бронирования».

2.1. Форма уведомления

О результатах работы с потенциальным покупателем Объекта Застройщика Агент сообщает посредством отправки Формы уведомления. Форма уведомления может быть отправлена двумя способами:

- Web-сервис Агентская панель https://brusnika.ru/realtors/cabinet/
- Чат-бот в Telegram @BrusnikaRealtorBot

Важно: Бумажные формы уведомления не являются документом или подтверждением работы риелтора с Клиентом для Застройщика.

Форма уведомления – форма, позволяющая закрепить потенциального Клиента за Агентом, на случай его самостоятельного обращения в офис Застройщика, после полученной от Агента консультации. Важной функцией консультационного уведомления является передача контактов потенциального Клиента менеджерам отдела продаж Застройщика для расширенной консультации по объектам. Застройщик фиксирует Клиента за Агентом на срок 30 календарных дней с даты получения уведомления.

Форма уведомления заполняется, если Риелтор оказал консультационные услуги, а именно: предоставил информацию об Объектах Застройщика, озвучил действующие у Застройщика цены, сроки сдачи Проектов, предложил Клиенту просмотр квартир Застройщика. Служба продаж Застройщика вправе сделать телефонный звонок Клиенту для подтверждения предоставления информации Клиенту Агентом.

Важно: при наличии двух одинаковых уведомлений на одного Клиента от разных Агентов, Клиент фиксируется по уведомлению, полученному Застройщиком первым.

2.2. Правила закрепления контакта по Форме уведомления

2.2.1. Формы уведомления от Агента поступают в систему CRM Застройщика. Уведомление направляется Агентом самостоятельно через сайт Застройщика brusnika.ru/realtors/notification/ или чат-бот @BrusnikaRealtorBot

2.2.2. В случае, если уведомление Агента содержит неполную или некорректную контактную информацию, такое уведомление дисквалифицируется, контакт за Агентом не закрепляется. Уведомления, в которых не указаны контактные данные Клиента, считаются недействительными.

2.2.3. Агент должен прислать корректное уведомление до посещения либо во время посещения Клиентом офиса продаж Застройщика и до бронирования квартиры а сайте. Если в указанный срок уведомление не было доставлено/скорректировано контакт закрепляется за Застройщиком.

2.2.4. Отдел продаж Застройщика в первую очередь осуществляет звонок Агенту (не позднее, чем через 1 час с момента получения), направившему Форму уведомления. При совершении звонка специалист подразделения заботы о клиенте Застройщика выявляет у сотрудника Агента потребность Клиента и назначает показ в офисе продаж.

2.2.5. Сразу после звонка Агенту специалист отдела продаж Застройщика совершает звонок Клиенту для более точного выявления потребности и дополнительной консультации по объектам Застройщика. Звонок клиенту совершается для выявления потребности клиента в покупке квартиры и содержит следующий перечень вопросов клиенту:

- Есть ли у вас потребность в покупке квартиры?
- Выявление потребности по типу объекта недвижимости
- Приглашение на показ с закрепленным агентом по уведомлению

2.2.6. Форма уведомления фиксируется за Агентом на 30 календарных дней с момента отправки в любом случае если:

- подтверждается уникальность клиента (клиент не обращался сам или с другим Агентом к Застройщику за последние 30 календарных дней);
- подтверждается потребность клиента в покупке квартиры.

2.2.7. В случае, если Форма уведомления на Клиента была отправлена после обращения Клиента в офис продаж Застройщика, **закрепление Клиента за Агентом возможно только при Бронировании квартиры** (см пункт 2.3.). Прямое обращение Клиента в офис Застройщика фиксирует Клиента за Застройщиком на 30 календарных дней.

2.2.8. В случае, если покупка квартиры Клиентом планируется в сроки, превышающие 3 календарных месяца, консультационное уведомление подлежит дисквалификации.

2.2.9. В случае, если при звонке Клиент сообщает, что работает с Агентом, однако до звонка уведомление по Клиенту не было предоставлено Агентом, то закрепление Клиента происходит за Застройщиком. Работу с контактом и закрепление Агент может подтвердить бронированием (отправка уведомления обязательна).

2.2.10. Агент может отправить уведомление не более 3-х раз подряд на один контакт, соответственно, сумма закрепления контакта не может превышать 90 дней подряд. Дальнейшее продление закрепления контакта возможно по истечении 30 дней. Для такого повторного закрепления обязательно предоставление Формы уведомления заново.

2.3. Бронирование

Бронирование – фиксирование выбранного Объекта Клиентом на 3 календарных дня, подтверждение намерения Клиента в приобретении определенного Объекта. Бронь предоставляется Клиенту для окончательного принятия решения.

Увеличение сроков бронирования возможно на 3 дня при условии согласования увеличения у руководителя отдела продаж Застройщика и наличии уважительных причин (например, рассмотрение ипотеки). Согласование происходит менеджером отдела продаж.

Бронирование позволяет закрепить клиента за Агентом на 14 календарных дней с момента постановки брони.

Забронировать Объект у Застройщика для Клиента Агент может двумя способами:

- В офисе продаж Застройщика.

- На сайте Застройщика в общем каталоге квартир: brusnika.ru/flat/. Агент в каталоге должен нажать кнопку “Забронировать” и оплатить стоимость брони (самостоятельно либо с помощью клиента). Если на момент онлайн-бронирования не было отправлено уведомление - то бронь фиксируется на клиента как прямая без закрепления за ним Агента.
- По телефону с менеджером отдела продаж Застройщика. В случае, если бронирование Объекта происходит удаленно (Клиент не присутствовал в офисе продаж Застройщика на показе), менеджер отдела продаж осуществляет звонок Клиенту и подтверждает его намерение забронировать Объект и факт работы с Агентом. Удаленная бронь возможна только при наличии копии/скана паспорта Клиента.

Правила бронирования Объекта:

2.3.1. Агент должен предоставить копию паспорта Клиента в течение 1 календарного дня с момента подтверждения брони Клиентом. В случае, если паспортные данные Клиента не предоставлены Агентом, бронь с квартиры снимается досрочно.

2.3.2. При наличии Формы уведомления и бронирования Объектов от разных Агентов, Клиент фиксируется за тем Агентом, которое поставило бронь на Объект с Клиентом. В этом случае Форма уведомления от первого Агента дисквалифицируется.

2.3.3. В случае, если Клиент после бронирования Объекта не заключил с Застройщиком Договор на приобретение объекта недвижимости Клиент фиксируется за Агентом, поставившим бронь в течение 14 календарных дней с момента постановки брони.

2.3.4. Если по истечение срока бронирования объекта (3 календарных дня) клиент отказался от покупки при действующем сроке закрепления Клиента за Агентом (14 календарных дней), а другой Агент возобновил бронирование с клиентом с дальнейшей отправкой заявки на договор, то закрепление происходит за Агентом, который довел Клиента до сделки. Доведением до сделки считается отправленная менеджером Застройщика Заявка на договор. Если клиент вернулся к Застройщику с решением о покупке без Агента в течение срока закрепления по Форме уведомления или бронированию – закрепление происходит за Агентом.

2.3.5. Бронирование Объекта фиксирует за Агентом ближайших родственников Клиента: супруги, дети, родители.

2.3.6. При одновременном бронировании Объекта членами одной семьи с разными Агентами, Клиент фиксируется за тем Агентом, которое быстрее поставило бронь на Объект у Застройщика.

2.3.7. Перед бронированием Объекта Агент обязательно отправляет Форму уведомления.

2.3.8. Функция бронирования на сайте Застройщика платная. Чтобы забронировать Объект, Агенту необходимо отправить Форму, а затем перейти к бронированию на сайте.

2.3.9. При бронировании Объекта Клиенту и Агенту приходит уведомление с информацией о зарезервированном Объекте в виде SMS-сообщения с указанием микрорайона, номера дома, этажа, номера Объекта.

2.3.10. Бронирование Объекта прекращается в день истечения срока действия брони в 17 часов 00 минут (местное время) без дополнительного уведомления Агента сотрудниками Отдела продаж Застройщика.

2.3.11. После подписания Договора на приобретение объекта недвижимости либо формирования заявки на заключение Договора на приобретение объекта недвижимости с Клиентом, закрепленным за Агентом, срок закрепления Клиента за Агентом приостанавливается. Закрепление Клиента за Агентом сохраняется до подписания Договора на приобретение объекта недвижимости. С момента подписания Договора на приобретение объекта недвижимости отсчет оставшегося срока закрепления возобновляется.

2.3.12. Если контакт закреплен за Агентом, то дальнейшие брони в течение периода закрепления считаются агентскими.

3. Ценовая политика

Застройщики обязуется утверждать единую для Агентов и Застройщику ценовую политику. Актуальные цены на Объекты Застройщиков размещаются на сайте Организатора по адресу: https:brusnika.ru/realtors/projects/

Не допускается распространение Агентом информации в любых источниках с ценами на Объекты, не соответствующие актуальным ценам Объектов, размещенных на официальном сайте Застройщика.

4. Ответственность

Агент несет ответственность в виде штрафа в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей за каждый случай нарушения нижеуказанных обязательств:

4.1. Получение Агентом от Клиента дополнительного вознаграждения (комиссии) за оказанные услуги по продаже Объектов Застройщика.

4.2. Введение Агентом Клиента в заблуждение относительно принадлежности к Застройщику, в том числе назвав себя официальным представителем Застройщика, а также использовав следующие наименования: офис, служба, отдел продаж, менеджер отдела продаж Застройщика.

4.3. Нарушение Агентом единой ценовой политики Застройщика при предоставлении информации по Объектам, указание неактуальных цен на ресурсах Агента.

4.4. Использование в названии доменных имен ресурсов Агента фирменных наименований проектов Застройщика и самого Застройщика.

4.5. Продвижение в контекстной и медийной рекламе наименований проектов Застройщика и самого Застройщика без указания наименования Агента.

5. Информационные ресурсы

Актуальную информацию о Проектах Застройщиков, нереализованных Объектах и их стоимости Агент может получить на Сайте Организатора по адресу: https://brusnika.ru/realtors/projects/

Например, информация о стоимости Объектов Организатора размещается в следующих разделах:

- Web сервис Агентская панель. Личный кабинет https://brusnika.ru/realtors/cabinet/

  В личном кабинете доступен автообновляемый прайс-лист и интерактивная шахматка Объектов Организатора.
- Раздел «Выбор квартиры» https://brusnika.ru/flat/. Представлен полный каталог квартир с изображением планировки и указанием расположения квартиры на площадке.

- Контакты https:brusnika.ru/contacts/ Указаны контактные данные специалистов группы партнерских продаж и специалистов отдела продаж Застройщика.

Приложение № 4 к Правилам

Правила ведения Агентом маркетинговой политики

Цель правил – создание единого информационного пространства и условий для работы среди Агентов.
Требования к маркетинговой политике Агентов.
Любая реклама продукта Застройщика (прямая или косвенная) должна:
1. Создавать для Клиента благоприятное впечатление о Застройщике и его продукте;
2. Давать правдивую информацию о Застройщике, продукте, его стоимости и способах покупки.

Разрешается:

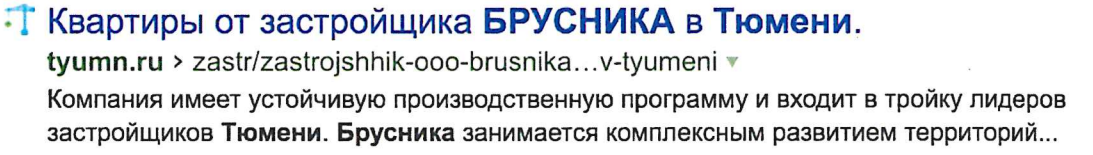
1. Разрабатывать посадочные страницы на основе шаблона, который находится по ссылке: https://drive.google.com/drive/folders/1nsZGPQ1_1xgYMgaT_3Df7H9b--oSkdxe
2. Использовать фотографии Застройщика для иллюстрации предложений Застройщика. Фотографии Организатора в высоком качестве размещены на официальном фотоархиве: https://www.flickr.com/photos/brusnika/albums.
3. Использовать видеоролики Застройщика для иллюстрации предложений Застройщика со ссылкой на официальный youtube-канал Застройщика. Видеоролики Организатора расположены на официальном youtube-канале: https://www.youtube.com/channel/UCbd7gxDtiUoyHOeWJ97BOhQ.
4. Самостоятельно обновлять фотоотчет предложений Застройщика в случае, если такой фотоотчет присутствует на сайте Агента. Последние фотографии по динамике строительства проектов Организатора размещены на сайте brusnika.ru и в группах во ВКонтакте.
5. Использовать фирменные планировки с сайта Застройщика.
6. Использовать POSM-материалы Застройщика в электронном pdf-формате и печатном формате.
7. Упоминать Застройщика и ее продукте на своем сайте.

Запрещается:

1. Поисковая реклама по брендовым запросам Застройщика во всех поисковых системах. Брендовыми запросами считаются все запросы, которые содержат название Застройщика или их проектов, а также запросы, включающие эти названия.
2. Использовать логотип Застройщика и/или проектов Застройщика, а также цветовую гамму и элементы брендбука в любом виде на любых ресурсах Агента.

Запрещено:

Разрешено:



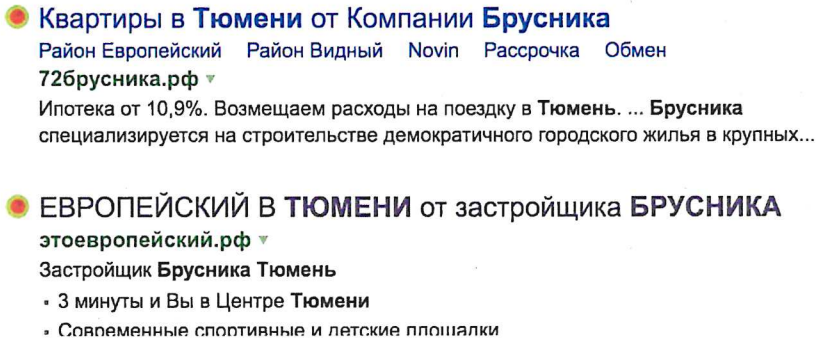
3. Создавать при оформлении своего сайта сходство до степени смешения с сайтом Застройщика, копируя материалы с сайта Застройщика и имитируя его внешний вид.

Нельзя:

Можно:

4. Распространять искаженную/заведомо ложную информацию о Застройщике, системе скидок и специальных предложениях.
5. Размещать цены на квартиры, которые отличаются от официальных цен, размещенных на сайте Застройщика.
6. Использовать логотипы, названия проектов, название Застройщика в доменном имени.

Нельзя:



Можно:

7. Представляться официальным сайтом или отделом продаж Застройщика.

Нельзя:

Можно:

8. Предоставлять Клиентам недостоверную информацию о характеристиках и конструктиве продукта Застройщика.
9. Использовать устаревшую или недостоверную информацию об ассортименте квартир, ценах и способах покупки во всех источниках информации, в том числе на сайтах-агрегаторах avito.ru,cian.ru, realty.yandex.ru/, n1.ru и других.

Приложение № 5 к Правилам

Форма акта приемки оказанных услуг

Акт № __
приемки оказанных услуг за период

г. _____ «____»_____2022 г.

ООО «_____» (наименование Застройщика) в лице _____, действующего на основании доверенности _____, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуем__ в дальнейшем **Агент**, со второй стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт на следующих условиях:

В соответствии с условиями Правил Системы Брусника. Агент Агентом выполнены, а Заказчиком приняты следующие услуги:

№	Наименование услуг	Количество (шт.)	Сумма, руб.
1	Поиск покупателя для заключения Договора на приобретение объекта недвижимости __-комн. квартиры, по адресу: г. _____, м-н _____ГП- ___, кв. ____ Стоимостью _____ руб., ФИО покупателя (____% вознаграждения)	1	
	Итого:		
	Всего к выплате (с учетом предоплаты):		
	В том числе НДС:		
	Всего к оплате, включая НДС:		

Услуги оказаны в полном объеме. К результатам услуг Агента Застройщик претензий не имеет.

Агент
Наименование Агента

_____ /_____/

Застройщик
Наименование Застройщика

_____/_____/