

Утверждены

с 01 июля 2026 г.

Степень конфиденциальности:
документ доступен для всех сотрудников

Правила работы с группой компаний «РАЗУМ»

2026 г.

Правила работы с группой компаний «РАЗУМ»

1. Термины Системы

1.1. «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 Застройщиком в порядке, предусмотренном Разделом 3 Правил.

1.2. «Бронирование (бронь)» - платное или бесплатное фиксирование определенного Объекта за Клиентом, как подтверждение намерения Клиента в его приобретении. Порядок и условия бронирования предусмотрены Приложением № 3 к настоящим Правилам.

1.3. «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).

1.4. «Договор присоединения» («Договор») - договор, условия которого определены Застройщиком в форме Правил и могут быть приняты Агентом не иначе как путем присоединения к Правилам в целом.

1.5. «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.

1.6. «Закон № 214-ФЗ» - Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. «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. Актуальный перечень Застройщиков размещается на Сайте Организатора по адресу: <https://razum.life/>.

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

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

1.10. «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.

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

1.12. «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;

1.13. «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.

1.14. «Организатор» - ООО «РАЗУМ», юридическое лицо, являющееся организатором и правообладателем сайта: <https://razum.life/>.

1.15. «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.

1.16. «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;

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

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

1.19. «Сайт Организатора» (<https://razum.life/>) - принадлежащий Организатору сайт, на котором размещается текст Правил, условия и определяется порядок присоединения Агентов к Правилам, условия и порядок взаимодействия Организатора, Застройщиков и Агентов.

1.20. «Договор оказания услуг» - соглашение, заключаемое между потенциальным Покупателем и Застройщиком, предусматривающее обязательство Застройщика по бронированию Объекта за потенциальным Покупателем бесплатно на период от даты заключения договора оказания услуг и до истечения 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения договора оказания услуг и за плату на период от даты заключения договора оказания услуг и до истечения 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения договора оказания услуг (период бронирования).

1.21. «Участники» - Застройщики и Агенты, зарегистрированные Организатором,

полностью принявшие с момента вступления в силу Договора условия настоящих Правил.

1.22. «Платная бронь» - фиксирование определенного Объекта за Клиентом, как подтверждение намерения Клиента в его приобретении. Порядок и условия бронирования предусмотрены Приложением № 3 к настоящим Правилам.

2. Порядок присоединения Агентов

2.1. Юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), желающее присоединиться к Правилам, направляет в адрес Организатора Оферту о заключении Договора с Застройщиком, посредством направления информации (карточки партнера) о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе) на электронную почту: agent@razum.life. Заполнив форму регистрации и направив ее в адрес Организатора, Агент выражает свое полное и безоговорочное согласие с Правилами.

2.2. Направленная Агентом форма регистрации рассматривается Организатором в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с даты направления формы регистрации. В случае, если поданная форма заполнена полностью и содержит достоверные сведения, Организатор направляет Агенту по электронной почте, указанной в форме регистрации, уведомление о прохождении проверки и необходимости подписания Договора (далее - положительное заключение).

В случае, если поданная Агентом форма заполнена не полностью (не содержит обязательных сведений и/или содержит недостоверные сведения, Организатор направляет Агенту по электронной почте, указанной в форме регистрации, мотивированное уведомление о непрохождении проверки.

2.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения положительного заключения от Организатора Агент получает по электронной почте, указанной при регистрации, форму Договора, подписывает его квалифицированной электронной подписью (КЭП) и направляет в адрес Организатора через системы юридически значимого обмена электронными документами «Контур.Диадок» (оператор АО «ПФ «СКБ Контур»). Заключение Договора производится по форме Приложения № 2 к Правилам.

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

2.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Агентом подписанного Договора Организатор проверяет наличие положительного заключения, акцептует Оферту Агента и обеспечивает регистрацию Агента. Акцептом Оферты Агента является подписание Застройщиком Договора в системе юридически значимого обмена электронными документами «Контур.Диадок».

3. Информация на сайте Организатора

3.1. В информационном пространстве сайта обращается информация, предназначенная для целей информационного взаимодействия между Участниками в рамках деятельности Участников при исполнении Участниками

Договоров.

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

3.3. Организатор имеет право использовать информацию, обращающуюся на сайте, только в соответствии с целями и на условиях, предусмотренных настоящими Правилами и Договорами.

3.4. 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, получившим доступ к такой информации в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Организатор и Участники обязуются обеспечивать конфиденциальность информации, ставшей им известной, 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.

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

3.7. 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.

4. Правоотношения на сайте Организатора.

4.1. Правоотношение «Агент» - «Застройщик».

4.1.1. Агент обязуется:

4.1.1.1. 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:

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

4.1.1.3. определять пожелания и требования Клиента к Застройщику, Объекту,

Проекту при обращении к Агенту, осуществлять подбор оптимального варианта исходя из пожеланий и требований Клиента;

4.1.1.4. 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;

4.1.1.5. 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, контактными данными офисов Застройщика);

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

4.1.1.7. 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.

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

4.1.1.9. 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.

4.1.1.10. 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).

4.1.1.11. руководствоваться при оказании услуг, предусмотренных п. 4.1.1.1. Правил, Регламентом взаимодействия Застройщиков с Агентами (Приложение № 3 к Правилам) и с Инструкцией размещения рекламных (информационных) материалов (Приложение №4 к Правилам).

4.1.1.12. 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.

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

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;

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;

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

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.

4.1.1.14. 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.

4.1.1.15. Договор на приобретение объекта недвижимости считается расторгнутым, в смысле п. 4.1.1.14 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.

4.1.1.16. В случае если Покупатель в течение гарантийного срока, указанного в п. 4.1.1.14 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.

4.1.1.17. Обязанность по оплате Застройщику денежных средств по пункту 4.1.1.16. Правил не возникает у Агента, 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.

4.1.1.18. 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.

4.1.2. Агент вправе:

4.1.2.1. использовать фото и видео Застройщика 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.

4.1.2.2. Использовать фирменные планировки Застройщика с сайта Организатора.

4.1.2.3. Использовать POSM-материалы Застройщика в электронном 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.

4.1.3. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

4.1.3.7. 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.

4.1.4. Каждый из Застройщиков утверждает единую стоимость Объектов, предлагаемых Клиенту, посредством открытия онлайн-доступа к информации, содержащейся в системе CRM (программное обеспечение по управлению бизнесом). Стоимость Объектов может изменяться Застройщиком в одностороннем порядке путем размещения новой стоимости Объекта.

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

4.1.6. 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.

4.2. Правоотношение «Организатор» - «Участники Системы»

4.2.1. В рамках настоящих Правил Организатор является лицом, разрабатывающим и утверждающим Правила. Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе присоединиться к Правилам, заключив с Организатором Договор. С момента присоединения к Правилам Участники обязуются соблюдать их и вправе вступать в договорные отношения.

4.2.2. Организатор не оказывает никаких услуг Участникам Системы.

4.2.3. Организатор обязуется:

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

4.2.3.2. Осуществить регистрацию Агента путем подписания Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Агентом подписанного Договора в соответствии с Разделом 3 Правил.

4.2.3.3. По мере необходимости проводить плановые профилактические работы.

4.2.4. Организатор вправе:

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

4.2.4.2. Приостановить участие Участника 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 Участником нарушений и исполнения обязательств по Договору в полном объеме, на основании уведомления Участника об устранении нарушений, предоставленного Организатору.

4.2.5. Участник обязуется:

4.2.5.1. регулярно знакомиться с информацией об изменениях Правил, размещенных Организатором на сайте по адресу: <https://razum.life/>.

4.2.5.2. незамедлительно, но в любом случае в разумный срок, сообщать Организатору обо всех происшедших нарушениях работы сайта любым доступным способом с последующим обязательным сообщением в письменном виде в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня.

4.2.5.3. обеспечить доступ к информации, полученной в рамках работы на сайте,

только тем работникам Участника, которые уполномочены на работу с Организатором. Участник обязан довести до сведения работников, имеющих доступ к сайту, необходимость обеспечения режима конфиденциальности информации, доступ к которой был получен.

5. Порядок приемки услуг и расчетов между Участниками

5.1. Застройщик осуществляет приемку оказанных Агентом услуг путем подписания Застройщиком отчета Агента о ходе исполнения агентского договора (Приложение 5 к Правилам) на условиях, предусмотренных Приложением №3 к Правилам.

5.2. Услуга Агента считается оказанной при выполнении следующих условий:

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

5.2.2. Покупатель приобрел Объект Застройщика в течение 60 дней с даты получения Застройщиком Формы уведомления по Объекту и выхода на сделку в течение 14 календарных дней с момента постановки платной брони согласно Приложению № 3 к Правилам.

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

5.3. Застройщик производит оплату услуг Агента исключительно после приемки оказанных услуг по отчету о ходе исполнения агентского договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента, указанный в Договоре. На основании счета Агента на оплату, направляемого одновременно с соответствующим отчетом.

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

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

6. Документооборот

6.1. Участники обязуются придерживаться предусмотренного настоящим Разделом порядка документооборота.

6.2. Обмен документами между Участниками 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») (далее по тексту именуемые совместно - системы ЭДО, а по отдельности - система ЭДО).

6.3. В рамках настоящих Правил Участники будут обмениваться

формализованными и неформализованными электронными документами, а именно:

6.3.1. Формализованные электронные документы (электронные документы, для которых российскими нормативно-правовыми актами установлены электронные форматы): счет-фактура, УПД, корректировочные счет-фактура и УКД, отчет Агента о ходе исполнения агентского договора, документ о передаче товара (ТОРГ 12).

6.3.2. Неформализованные электронные документы: счета, отчеты о ходе исполнения агентского договора, акты сверки взаимных расчетов, официальные письма и уведомления, иные документы.

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

6.5. 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.

6.6. Несоблюдение предусмотренного порядка документооборота является основанием для приостановления участия Участника в присоединении к Правилам.

6.7. 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 лица и заверенной печатью организации.

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

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

7. Ответственность Участников

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящими Правилами, Участники несут ответственность в

соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Приложением №3 к Правилам.

7.2. В случае выхода Участника производятся взаимные расчеты в соответствии с Разделом 5 Правил за фактически оказанные, но неоплаченные услуги в период действия настоящих Правил.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

8. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила

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

8.2. Организатор вправе самостоятельно в одностороннем порядке вносить изменения в настоящие Правила. Новая редакция Правил размещается Организатором на сайте по адресу: <https://razum.life/> 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.

8.3. В случае несогласия Участника на работу 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 руководствуются положениями новых Правил.

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

8.5. С 01 января каждого нового года, все Договоры с Агентами, не соответствующие форме, предусмотренной Приложением № 2 к Правилам, расторгаются по инициативе Организатора.

9. Анतिकоррупционная оговорка

9.1. При исполнении настоящих Правил Участники руководствуются положениями Федерального закона от 28 декабря 2008 г. №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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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: info@razum.life.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. Участник, чьи права нарушены, вправе обратиться в правоохранительные органы в целях привлечения Участника, допустившего коррупционные

действия, к административной и/или уголовной ответственности.

10. Форс-мажор

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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

Перечень офисов и ответственное лицо с контактными данными

<p>Офис продаж жилого квартала «НАСЛЕДИЕ» тел. 20-05-20 адрес: г. Астрахань, ул. Донецкая 2</p>	<p>Астраханцева Ирина Сергеевна Руководитель отдела продаж</p>
<p>Офис продаж ЖК «ГАГАРИН» тел. 20-07-10 адрес: г. Астрахань, ул. Космонавтов, 18</p>	<p>Астраханцева Ирина Сергеевна Руководитель отдела продаж</p>
<p>Офис продаж жилого района «Зеленые кварталы» тел. 20-07-40 адрес: г. Астрахань, ул. Латышева, 16</p>	<p>Астраханцева Ирина Сергеевна Руководитель отдела продаж</p>
<p>Центральный офис продаж г. Астрахань тел. 20-07-20 адрес: г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского Затона, 20В</p>	<p>Астраханцева Ирина Сергеевна Руководитель отдела продаж</p>
<p>Офис продаж ЖК «РАЗУМ в Академическом» тел. +7 (343) 300-91-17 адрес: г. Екатеринбург, ул. Академика Сахарова, 39</p>	<p>Руководитель отдела продаж Поздняк Александр Игоревич</p>
<p>Центральный офис продаж г. Екатеринбург тел. +7 (343) 300-91-17 адрес: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д 126</p>	<p>Руководитель отдела продаж Поздняк Александр Игоревич</p>

Договор присоединения Агента к Правилам № Б/Н
от «_» _____202_г.

ООО СЗ «РАЗУМ», именуемое в дальнейшем Организатор, в лице Генерального директора Янборисова Равиля Рашидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем Агент, в лице _____, действующего на основании Устава, 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, являющимися неотъемлемой частью Договора. Правила размещены на сайте по адресу: <https://razum.life/>.

2. Предмет договора

2.1. Предметом Договора является присоединение Агента в порядке ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации к участию в работе на условиях Правил.

3. Права, обязанности и ответственность Сторон

3.1. Права, обязанности и ответственность Сторон, а также иных Участников, при работе 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, 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 СЗ «РАЗУМ»
ОГРН
ИНН/КПП

Адрес регистрации:

Банк: Астраханское отделение №

8625 ПАО «Сбербанк России»

Р/с №

БИК 041203602

К/с 30101810500000000602

АГЕНТ

ИНН

АДРЕС:

Банк:

Р/счет

БИК

к/сч.

ПОДПИСИ СТОРОН

ОРГАНИЗАТОР

_____ Янборисов Р.Р.

АГЕНТ

_____ ФИО

Регламент взаимодействия Застройщиков с Агентами

Цель Регламента - стандартизация и повышение эффективности взаимодействия Агентов (агентств недвижимости) с Застройщиками.

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.

Вознаграждение Агента состоит из базового вознаграждения и дополнительного вознаграждения. Вознаграждение выплачивается Агенту в размере, предусмотренном Приложением № 3 к настоящим Правилам. Данное вознаграждение является окончательным и включает в себя все применимые налоги, сборы, пошлины и иные обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством, включая, но не ограничиваясь НДС. Участники системы согласовали, что вознаграждение не подлежит изменению в связи с любыми изменениями налогового законодательства, увеличением ставок существующих налогов, введением новых налогов или иных фискальных обязательств, а также изменением порядка их исчисления или уплаты. Все риски, связанные с указанными изменениями, несет Агент, и Застройщик или Организатор не обязан компенсировать дополнительные расходы или производить перерасчет в одностороннем или двустороннем порядке.

Вознаграждения Агента включает НДС, если НДС применим в отношении Агента в размере, согласно действующему налоговому законодательству Российской Федерации.

1.1.1. Агентское вознаграждение.

Агентское вознаграждение за Заключение Договора на приобретение Квартиры между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента рассчитывается от прайсовой стоимости Квартиры, за вычетом всех скидок и суммы кешбэка, определенной в рублях и зависит от города, условий сделки и типа объекта.

г. Астрахань:

- В проектах: Зелёные кварталы д. 1,2, Бакинская 65, РАЗУМ на Волге:

- за сделки с ипотекой, со 100% оплатой, трейд-ин, составляет 4 (четыре) процента;

- за сделки с рассрочкой - 3 (три) процента

- В проектах Гагарин дома 1, 2, РАЗУМ на Звездной, РАЗУМ на Боевой дома 1-3, 7, РАЗУМ на Энергетической:

- при продаже студии или 1-комнатной квартиры:

- за сделки с ипотекой, со 100% оплатой, трейд-ин, составляет 4 (четыре) процента;

- за сделки с рассрочкой - 3 (три) процента

- при продаже 2-комнатных и 3-комнатных квартир:

- за сделки с ипотекой, со 100% оплатой, трейд-ин, составляет 5 (пять) процентов;

- за сделки с рассрочкой - 4 (четыре) процента

- В проекте Гагарин д. 3:

- при продаже 1-комнатной квартиры - 4 (четыре) процента

- при продаже 2-комнатных и 3-комнатных квартир - 4,5 (четыре целых пятьдесятых) процента

- В проекте Зеленые кварталы 1.1:

- при продаже студии или 1-комнатной квартиры:

- за сделки с ипотекой, со 100% оплатой, трейд-ин, составляет 4 (четыре) процента;

- за сделки с рассрочкой - 3 (три) процента

- при продаже 2-комнатных и 3-комнатных квартир за сделки с ипотекой, со 100% оплатой, трейд-ин, рассрочка составляет 6 (шесть) процентов.

- Агентское вознаграждение за Заключение Договора на приобретение кладового помещения между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента в проектах Гагарин д. 1, д. 2, д. 3, Звездная д. 1, Боевая д. 1, д. 2, д. 3, Зеленые кварталы д. 1.1, д. 1.2 агентское вознаграждение составляет 5000 (пять тысяч) рублей, и действует в отношении Договоров на приобретение, заключенных с 22.05.2026 г.

г. Екатеринбург:

В проектах РАЗУМ в Академическом, РАЗУМ на Матвеева, РАЗУМ на Титова, РАЗУМ на Малышева:

- за сделки с ипотекой, со 100% оплатой, трейд-ин, составляет 3,5 (три целых пять десятых) процента;

- за сделки с рассрочкой - 3 (три) процента.

В проектах РАЗУМ на Курчатова, РАЗУМ на Уктусе, РАЗУМ на Матвеева:

- за сделки с ипотекой, со 100% оплатой составляет 4,5 (четыре целых пять десятых) процента;

- за сделки с рассрочкой - 3 (три) процента

В рамках программы Trade-In Агент имеет право на получение двойного агентского вознаграждения при условии успешного выполнения программы, предусматривающей реализацию двух объектов недвижимости в течение 4 (четырёх) месяцев, а именно:

- продажу объекта вторичного рынка недвижимости;

- заключение Договора на приобретение Квартиры в новостройке.

При этом агентское вознаграждение в рамках программы Trade-In формируется следующим образом:

- за продажу объекта вторичного рынка выплачивается фиксированное вознаграждение в размере 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, из которых:

а) 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей выплачивается после оплаты договора

бронирования и не подлежит возврату в случае, если сделка купли-продажи не состоялась;

б) 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей выплачивается после получения Застройщиком подтверждения государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи, подтвержденного выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);

- за продажу Квартиры в новостройке агенту начисляется агентское вознаграждение в соответствии с действующим тарифным планом, установленным настоящим пунктом.

- Дополнительное комиссионное вознаграждение для новых Агентов (г. Екатеринбург):

Для Агентов, впервые присоединившихся к настоящим Правилам путем заключения договора присоединения с ООО «РАЗУМ», устанавливается дополнительное комиссионное вознаграждение в размере 2 (двух) процентов к размеру комиссионного вознаграждения, предусмотренному настоящими Правилами для соответствующего проекта и способа приобретения объекта недвижимости.

Указанное дополнительное комиссионное вознаграждение применяется к первым пяти (5) сделкам, совершенным Агентом в период с 1 июня 2026 года, независимо от проекта и способа приобретения объекта недвижимости.

Начиная с шестой сделки, размер комиссионного вознаграждения определяется в соответствии со стандартными размерами, установленными настоящими Правилами.

- Агентское вознаграждение за Заключение Договора на приобретение кладового помещения между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента в проектах РАЗУМ в Академическом д. 1, д. 2, д. 3, РАЗУМ на Матвеева д. 1, д. 2 составляет 5000 (пять тысяч) рублей, и действует в отношении Договоров на приобретение, заключенных с 22.05.2026 г.

- Агентское вознаграждение за Заключение Договора на приобретение машино-места между Застройщиком и Клиентом при содействии Агента составляет:

В проекте РАЗУМ в Академическом - 3 (три) процента

Размер Агентского вознаграждения, предусмотренный настоящим пунктом, устанавливается на период с 18.06.2026 г. до момента изменений настоящих Правил и действует в отношении Договоров на приобретение, заключенных в этот период.

1.1.2. Все договоры, подписанные с Агентами по ранее действовавшим тарифам, переходят на тарификацию, указанную в пункте 1.1.1.

1.2. Основание для выплаты вознаграждения.

Факт оказания услуг Агентом подтверждается отчетами о ходе исполнения агентского договора. Агент составляет, подписывает и направляет в адрес Застройщика через Систему ЭДО отчет о ходе исполнения агентского договора, который Застройщик подписывает при одновременном соблюдении следующих условий:

Наличие электронной формы уведомления (подтверждение факта фиксации Клиента за Агентом);

Платный договор бронирования;

Заключение Договора на приобретение объекта недвижимости между Застройщиком и Покупателем;
Регистрация Договора на приобретение объекта недвижимости в уполномоченном органе;
Отчет о ходе исполнения агентского договора оформлен Агентом на Застройщика - продавца по Договору на приобретение объекта недвижимости.

Застройщик после подписания отчета о ходе исполнения агентского договора за прошедший период оплачивает оказанные услуги Агента при условии передачи Агентом счета на оплату через Систему ЭДО.

1.3. Сроки выплаты вознаграждения.

Оплата вознаграждения Агенту производится в течение 10 рабочих дней с момента получения через Систему ЭДО счета и отчета о проделанной работе.

2. Закрепление клиента за Агентом.

Агент может закрепить клиента за Агентом с помощью «Формы уведомления» после оказания консультационных услуг. С момента создания «Формы уведомления» Агент должен в течение 60 календарных дней назначить с Клиентом встречу в Офисе продаж.

Если в указанный срок, 60 календарных дней, Клиент с Агентом не приходят в назначенное время, то заявка закрывается отказом без предупреждения Агента. Повторный визит возможен при согласовании даты и времени с Центром заботы о клиентах.

2.1. Форма уведомления

О результатах работы с потенциальным покупателем – готовность посетить Офис продаж или поставить платную бронь (если клиент «уникальный») Агент сообщает посредством отправки Формы уведомления на сайте Организатора с соответствующим комментарием или с помощью [телеграм-бота](#).

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

Форма уведомления — форма, позволяющая закрепить потенциального Клиента за Агентом. 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 60 календарных дней с даты получения уведомления.

Форма уведомления заполняется, если Агент оказал консультационные услуги и готов с клиентом посетить Офис продаж. При этом: 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. Уведомление направляется Агентом через сайт Организатора: <https://razum.life/> или через [телеграм-бота](#).

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 на 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 Застройщика выявляет у Агента потребность Клиента и назначает показ в офисе продаж в течение 60 календарных дней.

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?
- Оказал ли Агент консультационные услуги по проектам «РАЗУМ»
- Выявление потребности по типу объекта недвижимости;
- Приглашение на показ с закрепленным агентом по уведомлению в течение 60 календарных дней

2.2.6. Форма уведомления фиксируется за Агентом на 60 календарных дней с момента отправки случае если:

- подтверждается уникальность клиента (клиент не обращался сам к Застройщику за последние 60 календарных дней);
- подтверждается потребность клиента в покупке квартиры.
- Клиент готов прийти на встречу в течение 60 календарных дней.

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 личном посещении Клиентом офиса продаж Застройщика в сопровождении Агента, и платного бронирования квартиры.

Любое касание Клиента с Застройщиком (звонок, мессенджеры, сайт, встреча в офисе продаж) фиксирует Клиента за Застройщиком на 60 календарных дней. Если Клиент закрывает заявку отказом до окончания 60 календарных дней, то Клиент еще числится за Офисом продаж, но не более 60 дней в совокупности.

За Офисом продаж фиксируется клиент и его ближайшие родственники: дети, родители, супруги. Если выясняется, что заявка подана на другой номер клиента или ближайших родственников, чтобы нарушить п. 2.2.7., то Клиент остается за Офисом продаж.

Платное бронирование Объекта фиксирует за Застройщиком ближайших родственников Клиента: супруги, дети, родители.

2.2.8. В случае, если покупка квартиры Клиентом планируется в сроки, превышающие 2 календарных месяца с момента первого касания, консультационное уведомление подлежит дисквалификации. За исключением сделок с займом на первоначальный взнос или с частичным первоначальным взносом.

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 платным бронированием по истечении 60 календарных дней.

2.2.10. Агент может отправить уведомление не более 1-го раза на один контакт, соответственно, закрепление контакта не может превышать 60 дней подряд. Дальнейшее продление закрепления контакта возможно по истечении 60 дней. Для повторного закрепления контакта необходимо личное посещение Клиентом офиса продаж Застройщика в сопровождении Агента, для платного бронирования квартиры.

2.3. Бронирование

Платное бронирование - фиксирование выбранного Объекта Клиентом на срок до 14 календарных дней, цена – 50 000 рублей. Если бронь ставится по программе

«trade-in» (продажа вторичной недвижимости клиента), то срок брони увеличивается до 90 дней, цена – 100 000 рублей.

Платная бронь – подтверждение намерения Клиента в приобретении определенного Объекта. Платная бронь предоставляется Клиенту для окончательного принятия решения.

Платное бронирование позволяет закрепить клиента за Агентом не более, чем на 60 календарных дней с момента постановки брони.

Забронировать Объект у Застройщика для Клиента Агент может следующими способами:

- В офисе продаж Застройщика в присутствии Агента и Клиента.

- На сайте Организатора в агентской панели, путем направления уведомления.

- 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.

Если Клиент ставит платную бронь в Офисе продаж без Агента, при этом была отправлена «Форма уведомления» на данного Клиента, то сделка фиксируется за Офисом продаж. Исключение – on-line бронирование, когда клиент «уникальный» и встреча в офисе не нужна.

Правила бронирования Объекта:

2.3.1. Агент должен предоставить копию паспорта Клиента в течение 1 календарного дня с момента подтверждения платной 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, который поставил платную 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 платную бронь в течение 30 календарных дней с момента постановки брони.

2.3.4. Если по истечении срока платного бронирования объекта клиент отказался от покупки при действующем сроке закрепления Клиента за Агентом (60 календарных дней), а другой Агент возобновил платное 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. Платное 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, который быстрее поставил платную бронь на Объект у Застройщика.

2.3.7. При бронировании Объекта Клиенту и Агенту приходит уведомление с информацией о зарезервированном Объекте в виде сообщения в мессенджер, с указанием данных Объекта недвижимости.

2.3.8. Бронирование Объекта прекращается в день истечения срока действия брони в тоже время, в которое данная бронь была установлена без дополнительного уведомления Агента сотрудниками Отдела продаж Застройщика.

2.3.9. 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.

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

3. Ценовая политика

Застройщики обязуются утверждать единую для Агентов ценовую политику посредством открытия онлайн доступа к информации, содержащейся в системе CRM (программное обеспечение по управлению бизнесом).

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

4. Ответственность

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

4.1. Получение Клиентом от Агента дополнительного вознаграждения (комиссии) за оказанные услуги по покупке Объектов Застройщика.

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

4.3. 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.

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

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

4.6. 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://razum.life/>.

ИНСТРУКЦИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ (ИНФОРМАЦИОННЫХ) МАТЕРИАЛОВ

Цель инструкции – 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.

1. Допустимые способы размещения рекламы Исполнителем:

- 1.1. путем распространения POSM материалов Застройщика в электронном pdf-формате и печатном формате;
- 1.2. путем размещения в социальных сетях;
- 1.3. путем размещения наружной рекламы и установке рекламных конструкций при условии соблюдения требований законодательства к такому виду размещения.

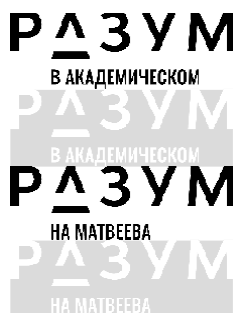
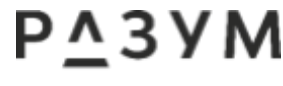
2. Разрешается:

- 2.1. использовать фотографии Застройщика для иллюстрации предложений Застройщика. Фотографии Заказчика можно получить по запросу у менеджера по работе с партнерами;
- 2.2. использовать видеоролики Застройщика для иллюстрации предложений Застройщика со ссылкой на официальный youtube-канал: <https://www.youtube.com/@user-ek3xn5vr8h/featured>;
- 2.3. использовать фирменные планировки Застройщика;
- 2.4. самостоятельно обновлять фотоотчет предложений Застройщика в случае, если такой фотоотчет присутствует на сайте Агента. Последние фотографии по динамике строительства проектов Заказчика размещены на сайтах проектов.

3. Запрещается:

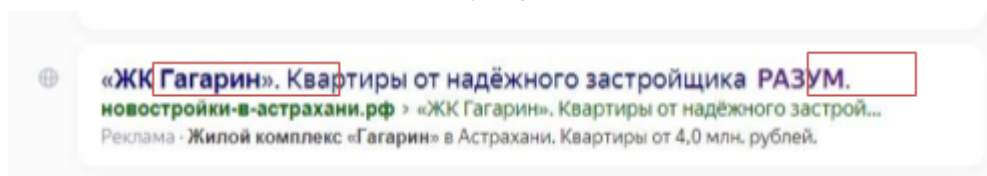
- 3.1. реклама, которая содержит графические изображения товарного знака (логотипа) Заказчика, отличные от логотипов, приведенных ниже:



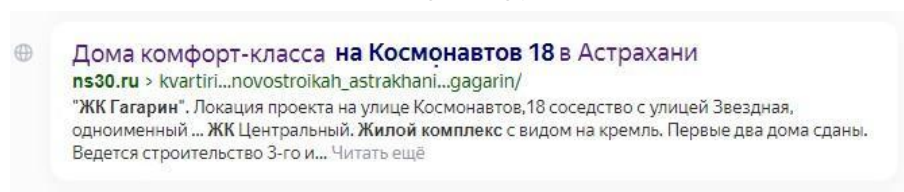


- 3.2. поисковая реклама по брендовым запросам Застройщика во всех поисковых системах. Брендowymi запросами считаются все запросы, которые содержат название Застройщика или их проектов, а также запросы, включающие эти названия;
- 3.3. реклама, которая вводит потребителя и потенциального Клиента в заблуждение касательно характера договорных отношений между Заказчиком и Исполнителем, т.е. запрещены следующие фразы: «квартиры от застройщика», «квартиры из первых рук», «отдел продаж Застройщика», «отдел продаж корпорации» и т.п.;

НЕЛЬЗЯ:



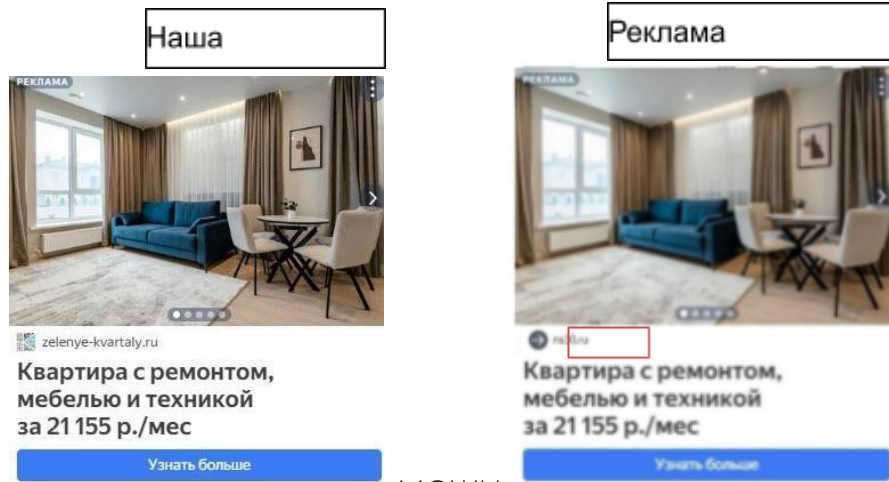
МОЖНО:



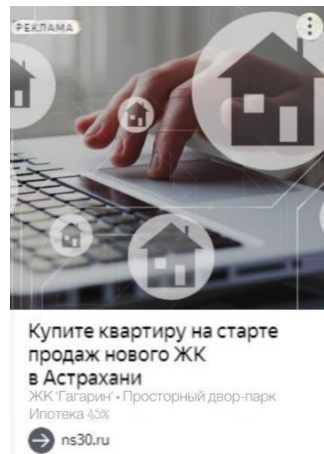
- 3.4. реклама, которая является дублированием рекламных материалов, изготовленных Заказчиком как рекламодателем и используемых в целях привлечения потенциальных клиентов, на сайтах, специализирующихся на

распространении рекламы недвижимого имущества и агентских (риэлтерских) услуг, направленных на привлечение потенциальных клиентов;

НЕЛЬЗЯ:

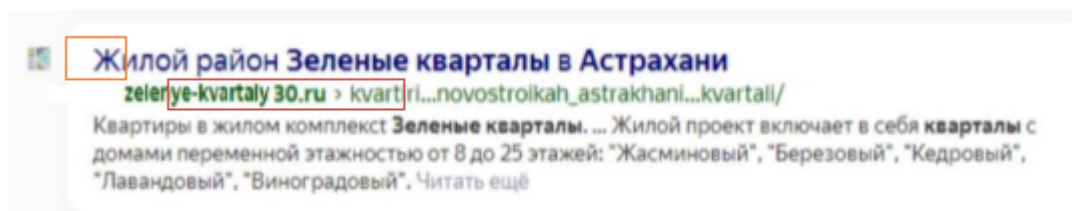


МОЖНО.



- 3.5. распространять искаженную/заведомо ложную информацию о Застройщике, системе скидок и специальных предложениях;
- 3.6. размещать цены на квартиры, которые отличаются от официальных цен, размещенных на сайте Застройщика;
- 3.7. использовать логотипы, названия проектов, название Застройщика в доменном имени;

НЕЛЬЗЯ:

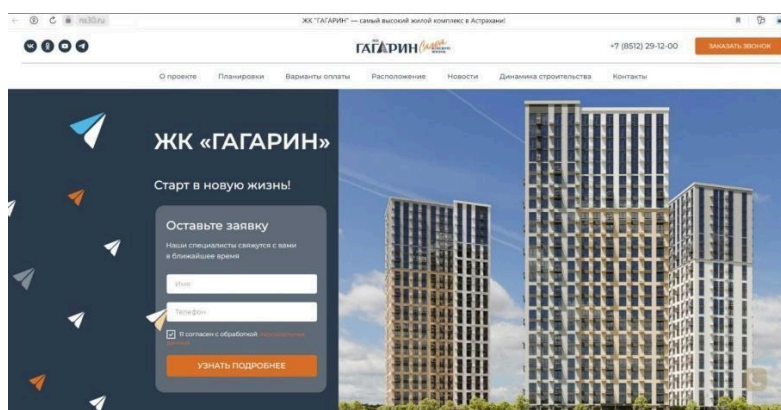


МОЖНО:

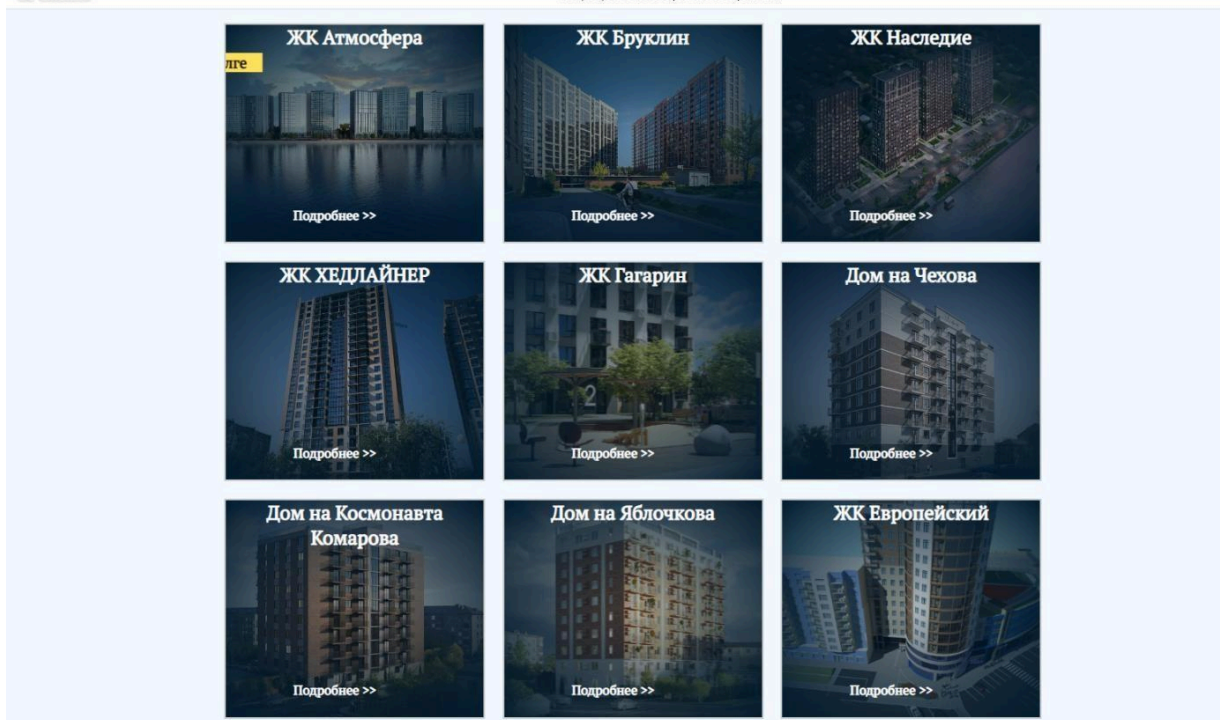


- 3.8. представляться официальным сайтом или отделом продаж Застройщика;
- 3.9. предоставлять Клиентам недостоверную информацию о характеристиках и конструктиве продукта Застройщика;
- 3.10. использовать устаревшую или недостоверную информацию об ассортименте квартир, ценах и способах покупки во всех источниках информации;
- 3.11. создавать объявления с предложениями от Застройщика на сайтах-агрегаторах avito.ru, cian.ru, realty.yandex.ru, domclick.ru и других;
- 3.12. 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. Запрещена недобросовестная реклама, которая:
 - 4.1. содержит некорректные сравнения Объекта (его свойств, характеристик, стоимости и прочих показателей) с аналогичными объектами других застройщиков;
 - 4.2. порочит честь, достоинство или деловую репутацию лица, как Заказчика, так и конкурента;
 - 4.3. является актом недобросовестной конкуренции в соответствии с антимонопольным законодательством.
5. Любая реклама, размещенная в рамках настоящей Инструкции и Договора в целом, должна содержать указание на сайт корпорации, как местонахождение проектных деклараций строящегося объекта долевого участия: «проектные декларации на <https://наш.дом.рф>;
6. Стороны предусматривают обязательное предварительное согласование рекламы Исполнителем с Заказчиком в случае:
 - 6.1. размещения рекламы способом, предусмотренным п.п. 1.1. и 1.3. настоящей Инструкции;
 - 6.2. размещения рекламы способом, отличным от способов предусмотренных п.п. 1.1. – 1.3. настоящей Инструкции.
7. Предварительное согласование рекламы осуществляется следующим способом:
 - 7.1. исполнитель обязан предоставить Заказчику рекламный (информационный) материал не позднее 10 (Десяти) дней до даты размещения рекламы любым способом, позволяющим точно воспроизвести рекламный материал в графическом и/или голосовом изображении;
 - 7.2. заказчик обязан в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления рекламы на предварительное согласование рассмотреть предоставленный материал и согласовать его, либо предоставить свои замечания и/или корректировки;
 - 7.3. рекламный (информационный) материал, измененный в соответствии с замечаниями Заказчика, подлежит предварительному согласованию в соответствии с п. 7.1.-7.2. настоящей Инструкции.

8. В случае систематического нарушения Исполнителем любого из условий, предусмотренных п. 2, 3, 5-9 настоящей Инструкции, Заказчик по своему усмотрению имеет право:

8.1. отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке;

8.2. требовать устранения нарушений условий настоящей Инструкции с указанием срока устранения.

9. Заказчик оставляет за собой право:

9.1. в любой момент требовать от Исполнителя прекращения размещения рекламы тем или иным способом при условии направления письменного уведомления Исполнителю. Исполнитель обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения подобного уведомления прекратить размещение рекламы указанным способом без компенсаций и возмещений со стороны Заказчика;

9.2. в любой момент срока действия Договора в одностороннем порядке внести изменения в настоящую Инструкцию с обязательным предварительным уведомлением Исполнителя не позднее чем за 10 (Десять) дней до момента вступления в силу изменений;

9.3. размещать дополнительную информацию, касающуюся применения настоящей Инструкции и размещения рекламы Исполнителем.

БАНК		БИК	
		Р/Сч. №	
ИНН	КПП	К/Сч. №	
Получатель			

Счет на оплату №_ от «_» _____ 202_г.

Агент:

Заказчик: ООО СЗ «РАЗУМ»
 ОГРН:
 ИНН/КПП:
 Адрес регистрации:
 Банк: Астраханское отделение № 8625 ПАО
 «Сбербанк России»
 Р/с №
 БИК 041203602
 К/с 30101810500000000602

Основание: **Договор присоединения Агента к правилам №_ от «_» _____ 20_г**

№	Товары (работы, услуги)	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Оказание агентских услуг по продаже _комнатной квартиры №_, в ЖК «_____», дом ____, ФИО Клиента: _____, по ДДУ № _____ от «_» _____ 20_года		Шт.		
2	Оказание агентских услуг по продаже _комнатной квартиры №_, в ЖК «_____», дом ____, ФИО Клиента: _____, по ДДУ № _____ от «_» _____ 20_года		Шт.		

Итого:

**Без налога
 (НДС) Всего к
 оплате:**

(Сумма прописью)

АГЕНТ:

Заказчик: ООО СЗ «РАЗУМ»

ОГРН:

ИНН/КПП:

Адрес регистрации:

Банк: Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России»

Р/с №

БИК 041203602

К/с 30101810500000000602

Акт - Отчет агента о ходе исполнения агентского договора №__от «_» _____202_г

Основание: Договор присоединения Агента к Правилам № _от «_» _____202_г.

За период от «_» _____20__года по «_» _____20__года Агентом оказаны услуги по продаже квартиры:

№ п/п	Объект недвижимости	Наименование ЖК	ФИО клиента	Номер и дата ДДУ	Стоимость объекта недвижимости	Сумма вознаграждения агента (без НДС)
1	Квартира	ЖК «___», д. __, этаж __, кв. __				
Итого:						

Всего оказано __услуга на сумму _____рублей. (без НДС)

(Сумма прописью). (без НДС)

В случае наличия возражений по настоящему отчету прошу сообщить о них в течение тридцати дней со дня получения отчета. В противном случае отчет будет считаться принятым.

Агент:

НАИМЕНОВАНИЕ

Заказчик

ООО СЗ «РАЗУМ»