Договор об оказании услуг площадки и агентский договор с риелтором № ____

г. Владивосток «05» октября 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП» (ООО «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП»), ИНН 2540288517, ОГРН 1242500026361, в лице Генерального директора Бобыльских Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Площадка»** или **«ООО»**, с одной стороны, и

_____ (ФИО / наименование; статус: ☐ индивидуальный предприниматель ☐ юридическое лицо ☐ плательщик НПД), ИНН **__, ОГРНИП/ОГРН _, *в лице __, действующего на основании _*__**, именуемый(-ое) в дальнейшем **«Риелтор»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

1. Основная схема и термины

1.1. **Риелтор** — самостоятельный исполнитель риелторских услуг. Именно Риелтор ведёт объекты недвижимости, заключает договоры с Клиентами и Собственниками от своего имени, оказывает им услуги и несёт перед ними ответственность.

1.2. **ООО не оказывает риелторских услуг Клиентам и Собственникам, не является стороной договоров между Риелтором и Клиентом/Собственником, не является принципалом, продавцом, покупателем, арендодателем или владельцем объектов.** ООО оказывает услуги Риелтору: предоставляет площадку (сайт) и, по поручению Риелтора, привлекает заявки и (если включено) принимает оплату за Риелтора.

1.3. Термины:

- **Сайт / Площадка** — сайт ООО «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП» и его разделы, в т.ч. «Недвижимость», личный кабинет.
- **Клиент** — лицо, обратившееся через Сайт за услугой по подбору, покупке, продаже, аренде объекта недвижимости.
- **Собственник** — владелец объекта, чей объект размещает Риелтор.
- **Объект** — квартира, дом, коттедж, земельный участок, коммерческий и иной объект, карточку которого размещает Риелтор.
- **Заявка** — обращение Клиента/Собственника, полученное через Сайт (форма, телефон или e-mail, указанные на Сайте, кабинет) и переданное Риелтору.
- **Сделка** — договор купли-продажи, аренды, иной договор в отношении Объекта, заключённый с участием Клиента, пришедшего по Заявке, либо в отношении Объекта, размещённого через Сайт.
- **Сумма сделки** — цена Объекта (арендная плата за период — п. 6.2) по договору Сделки.
- **Комиссия риелтора** — вознаграждение, которое Риелтор получает от Клиента и/или Собственника по Сделке.
- **Вознаграждение ООО** — плата ООО по разделу 6.
- **Р/с ООО** — расчётный счёт ООО, указанный в разделе 16.

2. Предмет договора

2.1. **Услуги площадки (обязательная часть).** ООО за вознаграждение оказывает Риелтору услуги: размещение и показ карточек Объектов и профиля Риелтора на Сайте, предоставление личного кабинета, техническая поддержка Сайта.

2.2. **Агентское поручение по привлечению заявок (обязательная часть).** Риелтор поручает, а ООО обязуется за вознаграждение совершать от имени и за счёт Риелтора фактические действия по привлечению Клиентов: принимать Заявки через Сайт и передавать их Риелтору в срок, указанный в п. 4.1.3. ООО не консультирует Клиентов по существу Объектов и Сделок, не ведёт переговоры об условиях Сделки и не заключает договоров от имени Риелтора, если иное не согласовано Сторонами письменно.

2.3. **Агентское поручение по приёму оплаты (опционально).** ☐ Включено ☐ Не включено. Если включено: Риелтор поручает ООО от имени и за счёт Риелтора принимать от Клиентов/Собственников на Р/с ООО оплату Комиссии риелтора (и только её; задатки, авансы и цену Объекта ООО не принимает — п. 5.6) и перечислять полученные суммы Риелтору за вычетом Вознаграждения ООО в порядке раздела 5. Права и обязанности по договору между Риелтором и Клиентом возникают непосредственно у Риелтора (ст. 1005 ГК РФ).

2.4. Договор является смешанным (ст. 421 ГК РФ) и содержит элементы договора возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ) и агентского договора (гл. 52 ГК РФ).

3. Документы при заключении / подключении

3.1. Для заключения Договора и подключения к Площадке (открытия личного кабинета, публикации карточек) Риелтор предоставляет ООО:

- **физическое лицо (в т.ч. плательщик НПД)** — паспорт (копия/скан страниц с ФИО, фото и регистрацией); для НПД — справка о постановке на учёт в качестве плательщика НПД (из приложения «Мой налог»);
- **индивидуальный предприниматель / юридическое лицо** — реквизиты (карточка организации/ИП) и выписка из ЕГРИП/ЕГРЮЛ, выданная не ранее ___ дней до даты предоставления;
- **ИНН**;
- **реквизиты расчётного счёта** для перечислений по Договору (наименование банка, БИК, к/с, р/с; получатель — сам Риелтор);
- **для ИП/юридического лица — документ, подтверждающий полномочия подписанта**, если Договор подписывает не руководитель/не сам ИП (доверенность, решение/приказ о назначении);
- **согласие на обработку персональных данных** Риелтора (и его представителя/сотрудников, чьи данные передаются ООО) по форме ООО.

3.2. **Документы о квалификации — по запросу.** Риелторская деятельность не лицензируется в общем порядке, и наличие документа об образовании не является обязательным условием заключения Договора. Вместе с тем ООО вправе по своему запросу попросить у Риелтора документы о квалификации (диплом, удостоверение о повышении квалификации, сертификат, членство в профессиональном объединении) — в т.ч. для отображения в профиле Риелтора на Сайте. Отказ в их предоставлении может учитываться ООО при решении вопроса о подключении или об отметке о квалификации в профиле.

3.3. Документы предоставляются через личный кабинет или по e-mail ООО (раздел 16). ООО вправе запросить оригиналы или нотариально заверенные копии, если возникли сомнения в подлинности.

3.4. Риелтор гарантирует достоверность и актуальность предоставленных документов и сведений и в течение 3 рабочих дней сообщает ООО об их изменении (смена паспорта, реквизитов, статуса, полномочий подписанта, прекращение деятельности ИП/юрлица или учёта в качестве НПД).

3.5. **Отказ и приостановка доступа.** ООО вправе:

3.5.1. **отказать в заключении Договора и подключении** к Площадке, если документы по п. 3.1 не предоставлены полностью, предоставлены с истёкшим сроком или вызывают обоснованные сомнения в подлинности либо достоверности;

3.5.2. **приостановить доступ** Риелтора к личному кабинету, показ его карточек, передачу Заявок и перечисления по разделу 5 — если документы не предоставлены или не обновлены в течение ___ рабочих дней после запроса ООО, а также при выявлении недостоверных сведений; доступ восстанавливается после устранения нарушения;

3.5.3. **отказаться от Договора в одностороннем порядке** (п. 12.2) — при выявлении заведомо недостоверных или поддельных документов или при непредоставлении документов в течение ___ рабочих дней после приостановки.

3.6. На время приостановки суммы, принятые ООО для Риелтора, не перечисляются до подтверждения реквизитов и личности получателя; при этом пеня по п. 9.5 не начисляется. Приостановка не освобождает Риелтора от обязанностей по Сделкам и по оплате Вознаграждения ООО.

4. Права и обязанности сторон

4.1. **ООО обязуется:**

4.1.1. Размещать карточки Объектов и профиль Риелтора на Сайте в течение ___ рабочих дней после получения материалов, если они соответствуют требованиям раздела 7.

4.1.2. Показывать Клиенту на Сайте, что услугу оказывает Риелтор (раздел 8).

4.1.3. Передавать Риелтору Заявки по Объектам Риелтора (и, при согласовании, общие Заявки) не позднее ___ рабочих часов с момента поступления — через личный кабинет / e-mail / мессенджер: ___.

4.1.4. При включённом приёме оплаты — перечислять Риелтору суммы по разделу 5 и представлять отчёт агента (п. 5.5).

4.1.5. Обрабатывать персональные данные Клиентов в соответствии с разделом 10.

4.2. **ООО вправе:**

4.2.1. Отклонить, снять или приостановить показ карточки, нарушающей закон, раздел 7 или права третьих лиц, а также при поступлении обоснованных жалоб, с уведомлением Риелтора.

4.2.2. Удерживать Вознаграждение ООО из сумм, принятых для Риелтора (п. 5.3).

4.2.3. Приостановить исполнение поручений при неоплате Вознаграждения ООО более ___ дней.

4.3. **Риелтор обязуется:**

4.3.1. Самостоятельно заключать договоры с Клиентами и Собственниками от своего имени, оказывать им риелторские услуги и отвечать перед ними за их качество, сроки и результат.

4.3.2. Размещать только Объекты, на работу с которыми у Риелтора есть письменное согласие (договор) Собственника; хранить такие документы и по запросу ООО представлять их копии в течение ___ рабочих дней.

4.3.3. Проверять правоустанавливающие документы Собственника, полномочия представителей, обременения, аресты, наличие зарегистрированных лиц и иные обстоятельства, влияющие на Сделку.

4.3.4. Указывать в карточках достоверные сведения об Объекте, цене, известных недостатках и обременениях и своевременно снимать неактуальные Объекты (не позднее ___ дней после выхода Объекта из продажи/аренды).

4.3.5. В договоре с Клиентом/Собственником и в общении с ним прямо указывать себя как исполнителя, а ООО — как площадку/агента по приёму платежей, не являющегося исполнителем.

4.3.6. Сообщать ООО о каждой Сделке по Заявке или по Объекту с Сайта в течение ___ рабочих дней с даты заключения (с указанием Суммы сделки (база расчёта Вознаграждения ООО по п. 6.1), Комиссии риелтора и подтверждающих документов).

4.3.7. Самостоятельно исполнять обязанности по налогам, кассовой технике и выдаче Клиентам документов об оплате своих услуг, если иное не установлено п. 5.7.

4.3.8. Соблюдать требования законодательства о противодействии легализации доходов (115-ФЗ) в части, применимой к Риелтору.

4.4. **Риелтор вправе:** самостоятельно определять цены Объектов (по согласованию с Собственником), размер Комиссии риелтора и условия работы с Клиентом; отказаться от Заявки, уведомив ООО.

5. Приём оплаты на р/с ООО (если включено п. 2.3)

5.1. Клиент оплачивает Комиссию риелтора по счёту/ссылке, сформированному ООО от имени Риелтора, на Р/с ООО. Назначение платежа: «Оплата услуг риелтора **__ (ИНН) по договору № __ от** . Получатель средств — ООО «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП», агент риелтора».

5.2. Обязанность Клиента по оплате услуг Риелтора считается исполненной в момент зачисления денег на Р/с ООО (п. 5.1 указывается в договоре Риелтора с Клиентом).

5.3. ООО перечисляет Риелтору полученную сумму **за вычетом Вознаграждения ООО** по этой Сделке в течение ___ рабочих дней после ☐ зачисления ☐ подтверждения Риелтором оказания услуги Клиенту ☐ регистрации перехода права / подписания акта с Клиентом (выбрать).

5.4. Банковские комиссии за перечисление Риелтору несёт ☐ Риелтор ☐ ООО.

5.5. ООО ежемесячно, до ___ числа месяца, следующего за отчётным, направляет Риелтору отчёт агента (ст. 1008 ГК РФ): поступившие суммы, удержанное Вознаграждение ООО, перечисленные

суммы. Риелтор рассматривает отчёт в течение ___ рабочих дней; при отсутствии возражений отчёт считается принятым.

5.6. ООО **не принимает** на свой р/с задатки, авансы и цену Объекта по Сделке. Расчёты по цене Объекта стороны Сделки проводят напрямую, через аккредитив, эскроу или ячейку — по решению Риелтора и его Клиентов.

5.7. Распределение обязанностей по применению ККТ и выдаче чеков (54-ФЗ) при приёме оплаты через ООО: ____ (определяется по заключению юриста/бухгалтера до запуска приёма платежей — см. п. 15.2).

5.8. **Возвраты и оспаривания платежей.** Если Клиент требует возврата, оспаривает платёж или банк списывает сумму (chargeback), обязанность вернуть Клиенту средства несёт Риелтор. Если сумма ещё не перечислена Риелтору — ООО возвращает её Клиенту по письменному указанию Риелтора. Если уже перечислена — Риелтор возмещает ООО списанную сумму и подтверждённые расходы в течение ___ рабочих дней. ООО вправе зачесть такие суммы против будущих перечислений Риелтору.

6. Вознаграждение ООО

6.1. Вознаграждение ООО за все услуги и поручения по Договору по каждой Сделке составляет **10 % (десять процентов) от Суммы сделки** по Сделке. Минимальный размер (необязательно): не менее _____ руб. за Сделку.

Пример расчёта: при Сумме сделки 5 000 000 ₽ вознаграждение ООО составляет 500 000 ₽.

6.2. По Сделкам аренды Суммой сделки считается ☐ месячная арендная плата ☐ арендная плата за ___ месяцев ☐ иное: _____.

6.3. Вознаграждение причитается ООО за каждую Сделку, заключённую Риелтором (или аффилированными с ним лицами) с Клиентом, пришедшим по Заявке, либо в отношении Объекта, размещённого через Сайт, — в течение срока Договора и ___ месяцев после передачи Заявки, даже если Сделка заключена вне Сайта (запрет обхода).

6.4. При приёме оплаты через ООО Вознаграждение удерживается из поступивших сумм (п. 5.3). В остальных случаях Риелтор оплачивает Вознаграждение ООО по счёту ООО в течение ___ рабочих дней с даты заключения Сделки / получения Комиссии риелтора (выбрать).

6.5. Вознаграждение ООО ☐ Без налога (НДС). Освобождение по ст. 145 НК РФ, ООО применяет УСН ☐ включает НДС ___ %.

6.6. Иные платежи (абонентская плата, платное продвижение карточек) — только по отдельному тарифному приложению, если оно подписано Сторонами. Без него иных платежей, кроме п. 6.1, нет.

6.7. Стороны ежемесячно подписывают акт об оказанных услугах (может быть объединён с отчётом агента п. 5.5).

7. Требования к объектам и карточкам

7.1. В карточке указываются: тип Объекта, адрес (может быть приблизительным до показа), площадь, кадастровый номер (для земли — категория и вид разрешённого использования), цена, известные обременения и недостатки, фото, **ФИО/наименование и ИНН Риелтора, его контакты**.

7.2. Риелтор гарантирует, что у него есть права на фото и тексты карточек и согласие Собственника на публикацию сведений об Объекте.

7.3. Запрещено размещать: Объекты без согласия Собственника; заведомо недостоверные сведения; «приманочные» объявления (несуществующие Объекты или цены).

8. Информирование клиентов на сайте

8.1. ООО размещает на странице «Недвижимость», в каждой карточке Объекта и в форме Заявки уведомление в следующей (или близкой по смыслу) редакции:

> ***Риелторскую услугу оказывает риелтор, указанный в карточке объекта (ФИО/наименование, ИНН).*** *Договор на услугу вы заключаете с риелтором, он отвечает за объект, документы и сопровождение сделки. ООО «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП» предоставляет площадку, передаёт вашу заявку риелтору и, если это указано в счёте, принимает оплату от имени риелтора. ООО не*

является продавцом, собственником объекта или исполнителем риелторской услуги.

8.2. Риелтор дублирует аналогичное положение в своём договоре с Клиентом/Собственником.

9. Ответственность и распределение рисков

9.1. **На Риелторе** лежат все риски и ответственность перед Клиентами, Собственниками и третьими лицами, связанные с Объектами и Сделками, в т.ч.:

- качество, состояние и характеристики Объекта, в т.ч. **скрытые недостатки**;
- достоверность сведений в карточках;
- **документы Собственника**: право собственности, полномочия, обременения, аресты, права третьих лиц, согласия супругов/органов опеки, зарегистрированные лица;
- **споры между покупателем и продавцом** (арендатором и арендодателем), в т.ч. о расторжении Сделки, возврате денег, задатках;
- качество и результат риелторских услуг, сохранность переданных Риелтору денег и документов;
- налоговые и иные публичные обязанности Риелтора.

9.2. Риелтор возмещает ООО убытки, штрафы и расходы (включая судебные), понесённые ООО вследствие претензий Клиентов, Собственников, третьих лиц или государственных органов, связанных с обстоятельствами п. 9.1 или с нарушением Риелтором Договора. ООО уведомляет Риелтора о такой претензии в разумный срок.

9.3. **ООО не отвечает** за обстоятельства, указанные в п. 9.1, за действия Риелтора, Клиентов и Собственников, за исход и исполнение Сделок, за количество и качество Заявок (ООО не гарантирует их поступление или конверсию в Сделки), кроме случаев **умысла или грубой неосторожности ООО**.

9.4. **Лимит ответственности ООО.** Совокупная ответственность ООО перед Риелтором по Договору в связи с конкретной Сделкой ограничивается **суммой Вознаграждения ООО, фактически полученного по этой спорной Сделке**; если Сделка не заключена — суммой Вознаграждения ООО за последние ___ месяца(-ев). Упущенная выгода не возмещается. Ограничение не применяется к умышленному нарушению (п. 4 ст. 401 ГК РФ) и не освобождает ООО от обязанности перечислить Риелтору суммы, принятые для него по разделу 5.

9.5. За просрочку перечисления сумм по п. 5.3 ООО уплачивает пеню ___ % от неперечисленной суммы за день, но не более ___ %. За просрочку оплаты Вознаграждения ООО Риелтор уплачивает пеню ___ % за день, но не более ___ %.

9.6. За нарушение п. 6.3 (обход Площадки) Риелтор уплачивает ООО Вознаграждение по такой Сделке и штраф ___ % от него.

10. Персональные данные

10.1. Передавая Заявку, ООО передаёт Риелтору персональные данные Клиента на основании согласия Клиента, полученного на Сайте. Риелтор с момента получения является самостоятельным оператором этих данных и обрабатывает их только для работы по Заявке, соблюдая 152-ФЗ.

10.2. Риелтор передаёт ООО данные Клиентов и Собственников только в объёме, нужном для расчётов и отчётности по Договору.

11. Конфиденциальность

11.1. Условия Договора, сведения о Сделках, Клиентах и размере комиссий являются конфиденциальными и не раскрываются третьим лицам без согласия другой Стороны, кроме случаев, предусмотренных законом.

12. Срок, изменение и расторжение

12.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует ☐ 1 год с автопролонгацией на каждый следующий год, если ни одна Сторона не заявит об отказе за 30 дней ☐ бессрочно.

12.2. Каждая Сторона вправе отказаться от Договора, уведомив другую не менее чем за ___ дней. ООО вправе отказаться немедленно при грубом нарушении Риелтором разделов 4.3, 7 или 9, а также в случае, указанном в п. 3.5.3.

12.3. Расторжение не освобождает Стороны от расчётов по Сделкам по Заявкам, переданным до расторжения, и по п. 6.3; ООО перечисляет Риелтору суммы, принятые для него до расторжения, за вычетом Вознаграждения ООО.

13. Разрешение споров

13.1. Претензионный порядок обязателен; срок ответа на претензию — 10 рабочих дней.

13.2. Споры рассматриваются ☐ в Арбитражном суде Приморского края (если Риелтор — ИП или юрлицо) ☐ в суде по месту нахождения ООО (если Риелтор — физическое лицо, плательщик НПД).

14. Прочие условия

14.1. Документы, переданные через личный кабинет или по e-mail, указанным в разделе 16, имеют юридическую силу простой письменной формы; оригиналы актов и отчётов — по запросу.

14.2. Риелтор уведомляет ООО об изменении реквизитов и статуса (в т.ч. утрате статуса ИП/НПД) в течение 3 рабочих дней (п. 3.4).

14.3. Приложения: № 1 — анкета Риелтора, реквизиты для перечислений и перечень документов по п. 3.1; № 2 — форма согласия Риелтора на обработку персональных данных; № 3 — тарифное приложение (если применяется).

15. Реквизиты и подписи сторон

ООО «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП» (Площадка)	**Риелтор**
Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТЕРСТРОЙГРУПП»	ФИО / наименование: _____
Юр. адрес: 690021, Приморский край, г. Владивосток, ул. Харьковская, д. 4И, офис 2	Адрес: _____
ИНН 2540288517 / КПП 254001001	ИНН _____
ОГРН 1242500026361	ОГРН/ОГРНИП _____
Банк: Филиал «Дальневосточный» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк: _____
р/с 40702810920050003870	р/с _____
к/с 30101810800000000770	к/с _____
БИК 040813770	БИК _____
Тел.: +7 999 655-58-87	Тел.: _____
E-mail: 2207120@gmail.com	E-mail: _____
Генеральный директор _____ / С. С. Бобыльских /	__ / ____ /
М.П.	М.П. (при наличии)