

город Челябинск

"07" октября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Риэлт Стройком», именуемое в дальнейшем «Агент», в лице директора Крикун Е.В., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ», именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице генерального директора Хидиятуллиной С. Х., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор закрепляет правоотношения сторон по осуществлению Агентом посреднических функций при:

- уступке (продаже) имущественных прав требования Участника долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ» (далее – Фонд) находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор»;

- при продаже объектов недвижимости, составляющего активы паевого инвестиционного фонда, находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор», принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда;

- при покупке объектов недвижимости в состав имущества Фонда.

1.2. Принципал поручает Агенту, а Агент принимает на себя обязательство организовать продажи объектов недвижимости и имущественных прав на территории Российской Федерации от своего имени и за счёт имущества, составляющего Фонд, а также обязательства по заключению сделок на покупку и продажу объектов недвижимости, уступку (продажу) имущественных прав требования Участника долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда (далее - продажи), указанных в п. 1.1. настоящего договора от имени Принципала и за счет имущества, составляющего Фонд.

1.3. Продажа объектов недвижимости и имущественных прав требования производится Агентом по цене не ниже стоимости, определенной в Прайс-листе по объектам недвижимости (Приложение № 3) Принципала на дату совершения сделки с учетом условий продаж, установленных Принципалом в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. По сделкам, совершенным Агентом с третьим лицом от имени и за счет Принципала, приобретает права и становится обязанным Принципал.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Агент обязуется:

2.1.1. Совершать сделки по продаже, покупке объектов недвижимого имущества, уступке (продаже) имущественных прав требования Участника долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, указанных в п. 1.1. путем подписания указанных сделок от имени и за счет Принципала.

2.1.2. Осуществлять поиск покупателей и продавцов на недвижимое имущество и имущественные права требования, указанных в п. 1.1. - 1.2. настоящего договора, проводить с переговоры с указанными лицами;

2.1.3. Продавать от имени и за счет Принципала объекты недвижимости, имущественные права требования с соблюдением условий продаж, установленных Принципалом (Приложение №2).

2.1.4. Покупать от имени и за счет Принципала объекты недвижимости, имущественные права требования по отдельным поручениям Принципала с соблюдением условий покупки, указанных в поручении.

2.1.5. Изучать рынок сбыта, рекомендовать Принципалу параметры изменения ценовой политики.

2.1.6. Оказывать Принципалу необходимое содействие для защиты его прав, информировать о нарушении прав, ставших известными Агенту при исполнении настоящего договора.

2.1.7. Сообщать Принципалу по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения. Агент обязан дать ответ на любой обоснованный запрос Принципала, касающийся информации об исполнении настоящего договора не позднее 3 (трех) дней с момента поступления запроса.

2.1.8. Заключать сделки, предусмотренные настоящим договором, с контрагентами Принципала по ценам на дату совершения сделки, не ниже указанных в разделе «Прайс-лист по объектам недвижимости» (далее – Прайс-лист, Приложение №3) с учетом скидок, предусмотренных Приложением №2 «Система скидок и условия продажи». Прайс-лист и система скидок может изменяться Принципалом в одностороннем порядке с соблюдением условий, установленных в п. 2.3.3 настоящего договора, для чего Принципал направляет Агенту письменное уведомление (Поручение) об изменении цен и/или системы скидок.

2.1.9. Продавать объекты недвижимости и уступать (продавать) права требования по договорам участия в

Агент

Принципал

долевом строительстве от имени Принципала и за счет имущества, составляющего Фонд, с соблюдением регламента работы по заключению сделок с имуществом Принципала (Приложение № 4), исключительно по формам (проектам) договоров, предоставленных Принципали в одностороннем порядке в виде письменного поручения.

2.1.10. Агент при выполнении поручений Принципала по настоящему договору вправе применять скидки к ценам, установленным Принципали на объекты недвижимости и имущественные права из договоров участия в долевом строительстве, в размере, определенном в Приложении № 2 к настоящему договору «Система скидок и условия продажи». Применение к ценам, установленным в Прайс-листе Принципала, скидок, не предусмотренных в Приложении № 2 «Система скидок и условия продажи», допускается только с письменного согласия Принципала.

2.1.11. Заключать с физическими лицами и юридическими лицами, располагающими собственными и заемными средствами, в том числе средствами по ипотечным кредитам (далее - Контрагенты), сделки купли-продажи квартир, принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда; сделки по уступке прав требования Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, а также иные сделки.

2.1.12. Производить действия, связанные с документальным сопровождением сделок, заключенных в рамках исполнения поручений Принципала по настоящему договору, а также связанные с сопровождением подготовленных для Принципала и (или) Контрагентов с целью регистрации договоров (в случаях установленных действующим законодательством Российской Федерации) и права собственности (перехода права собственности) владельцев инвестиционных паев Фонда и (или) Контрагентов пакетов документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.13. Вести ежедневный оперативный учет и контроль исполнения обязательств Контрагентами по сделкам, заключенным в соответствии с настоящим договором. При неисполнении Контрагентами принятых на себя в соответствии с заключенными договорами обязательств по оплате цены (части цены) объекта недвижимости (имущественного права) Агент направляет запрос Принципалу на предмет наличия/отсутствия штрафных неустоек. При получения ответа от Принципала о наличии неустойки Агент приостанавливает работу с Контрагентом до особого указания Принципала и/или, в соответствии с указаниями Принципала, готовит соглашения о расторжении договоров, дополнительные соглашения к ранее заключенным договорам о предоставлении дальнейшей рассрочки по платежам.

2.1.14. Ежемесячно, в срок не позднее десяти календарных дней, считая со дня окончания месяца, в котором были оказаны услуги, предоставлять Принципалу счет на оплату, акт оказанных услуг (Приложение № 5) и отчет о ходе исполнения юридических и иных действий (Приложение № 6), предусмотренных настоящим договором, составленный на последний рабочий день месяца с приложением оправдательных документов, если это требуется по характеру поручения.

В случае мотивированного отказа Принципала от подписания акта оказанных услуг Агент обязан в течении 2-х рабочих дней устранить замечания Принципала, указанные в мотивированном отказе, и согласовать акт с Принципали.

В случае, если срок предоставления предусмотренных настоящим пунктом документов выпадает на нерабочий день, обязательства Агента по предоставлению Принципали соответствующих документов должны быть исполнены не позднее последнего рабочего дня, предшествующего нерабочему дню, на который приходится срок исполнения обязательства.

Акт оказанных услуг должен содержать период оказания услуг, за который он выставляется.

2.1.15. По письменному требованию Принципала проводить маркетинговые исследования состояния рынка недвижимости для Принципала.

2.1.16. При исполнении обязательств в рамках настоящего договора учитывать ограничения, предусмотренные действующим законодательством о закрытых паевых инвестиционных фондах недвижимости.

2.1.17. Ежемесячно, в срок до 17:00 первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем, в течение которого была произведена государственная регистрация сделки и/или права (перехода права) собственности, передавать по акту приема-передачи оригиналы документов с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в том числе договоры купли-продажи недвижимости, свидетельства о праве собственности, дополнительные соглашения к договорам, договоры долевого участия в строительстве, договоры аренды и т.п.).

2.1.18. Уведомлять принципала об уклонении Контрагента от государственной регистрации договора и/или права собственности в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты подписания договора.

2.1.19. Самостоятельно от имени Принципала запрашивать в управляющей организации справки об отсутствии задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставленные коммунальные услуги и иные услуги/работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, об отсутствии зарегистрированных лиц.

2.1.20. Представлять скан договора в день его подписания сторонами на сумму равную или свыше 3 000 000,00 (трех миллионов) рублей, который в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации признается заключенными с момента его подписания и подлежит фиксации и представлению в

уполномоченный орган, принимающий меры по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, сведений по подлежащим обязательному контролю операциям с денежными средствами или иным имуществом, совершающим контрагентом.

2.2. Агент имеет право:

2.2.1. На получение вознаграждения и возмещение документально подтвержденных расходов на привлечение субагентов в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.2.2. Получать всю необходимую для выполнения поручения информацию и документацию, доверенность с правом передоверия.

2.2.3. Получить от Принципала вознаграждение за оказанные услуги (оплату за предоставленные отчеты в соответствии с Приложением №1 «Спецификация»).

2.2.4. Организовать продажи путем создания и поддержания соответствующей сети на территории Российской Федерации.

2.2.5. Привлекать для реализации поручений по настоящему договору субагентов (риэлтерские агентства, индивидуальных предпринимателей) и определять территориальные границы их деятельности.

2.2.6. Заключать субагентские договоры с субагентами от своего имени, но за счет Принципала по утвержденной Принципалом форме договора. При заключении субагентского договора с другим лицом, Агент остается в полной мере ответственным за действия субагента перед Принципалом. Расходы Агента на оплату вознаграждения субагентов, возмещаются Принципалом в соответствии с разделом 3 настоящего договора. Агент обязан заключать с субагентами договоры на условиях, при которых размер вознаграждения субагентов за совершение юридических и иных действий, предусмотренных настоящим договором не должен быть более размера вознаграждения Агента за совершение аналогичных действий, согласованных сторонами в Приложении №1 к настоящему договору.

2.3. Принципал обязуется:

2.3.1. Предоставить Агенту информацию о ценах (Приложение № 3) на объекты недвижимости и имущественные права, продажа которых предусмотрена настоящим договором, а также формы (проекты) договоров купли-продажи, уступки прав по договорам участия в долевом строительстве, прочую необходимую документацию, коммерческую информацию, связанную с организацией продаж и взаимодействия с субагентами и контрагентами Принципала.

Принципал обязан своевременно предоставлять Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации договоров, заключение которых по поручению Принципала предусмотрено настоящим договором, и перехода права собственности на объекты недвижимого имущества.

2.3.2. Выдать доверенность на осуществление действий во исполнение настоящего договора, форму субагентского договора.

2.3.3. Своевременно предоставить Агенту цены на объекты, а также систему скидок для изменения Прайс-листа в срок не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты введения изменений.

2.3.4. Рассматривать отчеты и акты Агента и извещать его о наличии возражений по отчету и объему прилагаемых документов в течение 5 (пяти) рабочих дней. Акт считается принятым с момента подписания его Принципалом.

2.3.5. Уплатить Агенту вознаграждение и компенсировать документально подтвержденные расходы на привлечение субагентов по правилам, установленным в разделе 3 настоящего договора.

2.3.6. В случае, если настоящий договор будет прекращен до полного исполнения Агентом поручений Принципала, Принципал обязан возместить Агенту понесенные при их выполнении расходы, а также уплатить ему вознаграждение соразмерно оказанных им услуг. Это правило не применяется к выполнению Агентом вышеуказанных действий после того, как он узнал или должен был узнать о прекращении настоящего договора.

2.3.7. Предоставить Агенту все исходные данные и материалы (в том числе копии архитектурных проектов в электронном виде), необходимые для организации рекламного продвижения объектов Принципала.

2.4. Принципал вправе:

2.4.1. Давать Агенту указания о порядке исполнения поручений, в том числе давать поручения о совершении конкретных действий и заключении конкретных сделок в рамках настоящего договора, в одностороннем порядке изменять Прайс-лист, изменять формы (проекты) договоров купли-продажи, уступки прав по договорам участия в долевом строительстве и иных договоров.

2.4.2. Контролировать ход выполнения поручения Агентом;

2.4.3. Требовать предоставления Агентом информации о ходе исполнения поручения, отчета с приложением всех необходимых документов.

2.4.4. Отказать Агенту в возмещении необоснованных затрат.

2.4.5. В случае просрочки выставления акта об оказании услуг, либо просрочки устранения замечаний, указанных в мотивированном отказе Принципала от подписания акта, Принципал вправе оплатить услуги, оказанные в отчетном периоде, в следующем отчетном периоде одновременно с оплатой услуг, оказанных в следующем отчетном периоде. В указанном случае к Принципалу не могут быть применены санкции,

Агент

Принципал

оговоренные в п.4.1 настоящего договора.

3. Агентское вознаграждение. Отчетность агента. Приемка услуг агента.

3.1. За выполнение Агентом юридических и фактических действий, предусмотренных настоящим договором (исполнение поручений Принципала определяется в зависимости от наличия заключенных сделок и количества исполненных поручений), Принципал уплачивает Агенту вознаграждение. Размер агентского вознаграждения определяется на основании Спецификации Агента (Приложение №1) и указывается Агентом в отчете.

3.2. В сумму вознаграждения Агента не входит (не начисляется) НДС 18 %, поскольку Агент в силу применения упрощенной системы налогообложения (глава 26.2. НК РФ) не является плательщиком НДС. В связи с этим Агент не выставляет Принципалу счета – фактуры.

3.3. В срок не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным, Принципал перечисляет на расчетный счет Агента сумму, определяемую в соответствии с п. 3.1. настоящего договора, при условии принятия Принципалом отчета Агента и подписания сторонами акта, в сроки, установленные п. 2.1.14. настоящего договора, и сумму документально подтвержденных Агентом затрат, которые приняты Принципалом.

3.4. Размер вознаграждения Агента по заключению и сопровождению договоров купли-продажи недвижимого имущества, а также иных услуг, оговоренных в Приложении №1 относительно сделок купли-продажи недвижимого имущества, распространяется и на сделки уступки прав требования Участника долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

3.5. Агент обязан по письменному требованию Принципала разрабатывать и предоставлять Принципалу на согласование методики расчета итоговой стоимости услуги по конкретной позиции Спецификации Агента (Приложение №1), а также разрабатывать и предоставлять Принципалу на согласование форму отчета Агента с учетом этой методики расчета.

3.6. Акты оказанных услуг, предусмотренные настоящим договором, и счета на оплату оказанных услуг могут содержать объемы и перечень только тех услуг, связанных с заключением договоров, по которым произведена государственная регистрация соответствующего договора (если государственная регистрация предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации) и/или права собственности (перехода права собственности). До момента государственной регистрации договора и/или права собственности Агент не вправе требовать оплаты оказанных услуг в виде юридических или иных фактических действий, совершенных до указанного момента.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения Принципалом обязательства, предусмотренного п.3.3. настоящего Договора, Агент вправе требовать от Принципала уплаты неустойки в размере 0,01% от суммы подлежащих перечислению денежных средств за каждый день просрочки. Неустойка оплачивается Принципалом за счет собственных средств.

4.2. В случае нарушения Агентом сроков, указанных в пункте 2.1.20 настоящего договора, Агент обязан возместить Принципалу 50% (пятьдесят процентов) от суммы штрафа, уплаченного Принципалом на основании вступившего в законную силу Постановления о привлечении к административной ответственности по ст. 15.27 Кодекса об административных правонарушениях РФ, в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения от Принципала соответствующего требования с приложением платежных документов.

5. Защита коммерческой тайны, конфиденциальной информации

5.1. Каждая из Сторон Договора обязана обеспечивать сохранность и неразглашение информации, которая одной из Сторон Договора была признана конфиденциальной в течение всего срока действия настоящего договора и двух лет со дня его истечения.

5.2. Условия настоящего договора, приложений к нему и документов по исполнению договора, а также условия агентских договоров между Агентом и региональными операторами, между региональными операторами и субагентами (риэлтерскими агентствами), техническая, коммерческая, финансовая и иная информация, связанная с выполнением настоящего договора, считается конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

6. Разрешение споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

6.2. Споры, по которым Стороны не достигли договоренности, разрешаются в Арбитражном суде по месту нахождения ответчика.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и заключен на неопределенный срок. Условия Договора распространяют свое действие на отношения, существующие между сторонами с 07 октября 2013 г.

Агент

Принципал

7.2. Настоящий договор прекращает свое действие с момента полного исполнения сторонами обязательств, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Если стороны настоящего договора владеют неквалифицированной или квалифицированной электронной подписью, созданной с использованием средств электронной подписи на основе сертификатов ключей электронной подписи удостоверяющего центра: ООО «Экспертиза»; ОГРН 1087447008550; ИНН 7447133821; КПП 744701001; 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 5 (далее – Удостоверяющий центр), то стороны настоящего договора, являясь участниками электронного взаимодействия в соответствии с положениями статьи 160 Гражданского кодекса РФ, Федерального закона "Об электронной подписи" №63-ФЗ от 06.04.2011 г., части 4 статьи 11 и статьи 15 Федерального закона "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ, все документы, связанные с заключением, исполнением, изменением и расторжением настоящего договора и иные документы и информацию, в рамках настоящего договора, обязаны предоставлять (выставлять, направлять, передавать, подавать) в виде электронных документов, подписанных с применением (использованием) неквалифицированной или квалифицированной электронной подписи.

Стороны настоящего договора, с учетом положений статьи 6 Федерального закона "Об электронной подписи" №63-ФЗ от 06.04.2011 г., признают, что информация в электронной форме, подписанная неквалифицированной или квалифицированной электронной подписи, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью.

В рамках настоящего договора термин «письменный» или «в письменной форме» обозначает запись на материальном (бумажном или ему подобном) носителе, подписанную уполномоченным представителем Стороны, а равно запись в электронном виде (электронный документ), подписанную электронной подписью.

Стороны настоящего договора обязаны предоставлять (выставлять, направлять, передавать, подавать) электронные документы:

- при наличии доступа к информационной системе - только посредством использования данной информационной системы,
- при отсутствии доступа к информационной системе - с использованием электронных носителей и (или) информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, включая сеть Интернет, а также иными способами, позволяющими передать электронные документы.

Порядок использования электронной подписи в информационной системе устанавливается оператором информационной системы или соглашением между участниками электронного взаимодействия.

Стороны настоящего договора, в соответствии со статьей 10 Федерального закона "Об электронной подписи" №63-ФЗ от 06.04.2011 г. обязуются:

- обеспечивать конфиденциальность ключей электронных подписей, в частности не допускать использование принадлежащих им ключей электронных подписей без их согласия,
- уведомлять Удостоверяющий центр, выдавший сертификат ключа проверки электронной подписи, и другую сторону настоящего договора о нарушении конфиденциальности ключа электронной подписи в течение не более чем одного рабочего дня со дня получения информации о таком нарушении,
- не использовать ключ электронной подписи при наличии оснований полагать, что конфиденциальность данного ключа нарушена.

Проверка подлинности электронной подписи осуществляется в соответствии с подпунктом 9 пункта 1 статьи 13 Федерального закона "Об электронной подписи" №63-ФЗ от 06.04.2011 г. Удостоверяющим центром по обращениям любой из сторон настоящего договора.

Сторонам настоящего договора известны и понятны в рамках настоящего договора все возможные риски обмена документами, предоставляемыми в электронной форме (электронными документами), в числе которых, утеря, кража, подлог, уничтожение электронных документов и другие риски.

8.2. Полученная в процессе исполнения настоящего договора информация о коммерческой деятельности любой из Сторон, новых знаниях, технологиях, решениях – является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам без письменного согласования другой Стороной по настоящему договору.

8.3. В части, не урегулированной настоящим договором, отношения Сторон регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями.

8.5. Права по настоящему договору не могут быть переданы третьей стороне без согласия стороны по настоящему договору.

Агент

Принципал

8.6. Стороны вправе в период действия настоящего договора вносить изменения в Приложения к настоящему договору путем подписания новых Приложений. При этом новое Приложение вступает в силу, предыдущее Приложение утрачивает силу с даты подписания сторонами Приложения в новой редакции.

9. Приложения к договору

- 9.1. Приложение №1. «Спецификация».
- 9.2. Приложение №2. «Система скидок и условия продажи».
- 9.3. Приложение №3. «Прайс-лист по объектам недвижимости».
- 9.4. Приложение №4. «Регламент работы Принципала и Агента».
- 9.5. Приложение № 5. Форма Отчета Агента.
- 9.6. Приложение № 6. Форма Акта сдачи-приемки услуг.

10. Адреса и банковские реквизиты сторон

Агент: ООО «Риэлт Стройком»

Адрес: Россия, 454084, Челябинская область,
г. Челябинск, ул. Каслинская, 5
КПП: 744701001 ИНН: 7447214943
ОГРН: 1127447012802
Р/счет: 40702810404020001248 в
ЧФ ОАО «СМП БАНК», г. ЧЕЛЯБИНСК
К/счет: 3010181000000000988
БИК: 047501988
Электронный адрес: info@rielt-sk.ru
rielt-sk.ru



/Крикун Е. В.

Принципал: ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»

454004, город Челябинск, улица Университетская
Набережная, дом 76, нежилое помещение 4,
ОГРН 1087447011497, ИНН 7447136484,
КПП 745301001
р/сч 4070 181 060 402 800 1300 ЧФ ОАО "СМП
БАНК" г. Челябинск
БИК 047501988
к/сч 3010181000000000988



/ Хидиятуллина С. Х.

Агент

Принципал

город Челябинск

«07» октября 2013 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ

№	Наименование услуги	Ед. изм.	Цена услуги за ед.
1. Продажа			
1.1.	Организация розничной продажи недвижимости с целью заключения договора	договор	5 000,00
1.2.	Организация розничной продажи объекта недвижимости определенной площади (Вознаграждение за площадь объекта)	м2	850,00
1.3.	Организация розничной продажи недвижимости с целью заключения договора на 2-х комнатную квартиру площадью более 68 кв.м. или 3-х комнатную более 90 кв.м., или 4-х комнатную более 106 кв.м., или нежилое помещение любой площади (бонус)	руб./10000 руб.	55,00
2. Покупка			
2.1.	Организация подбора объектов недвижимости для приобретения в собственность по ДДУ, по договору (соглашению) об уступке (продаже) имущественных прав требования Участника долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, по договорам купли-продажи	договор	14 684,24
2.2.	Организация подбора объектов недвижимости для приобретения в собственность	руб./1000 руб.	10,00
3. Сопровождение			
3.1.	Содействие в государственной регистрации договоров. Содействие в регистрации перехода права собственности	шт	2 753,29
3.2.	Услуги по подготовке дополнительных соглашений к договорам с содействием в государственной регистрации	шт	3 671,06
3.3.	Услуги по подготовке соглашений о расторжении договоров с содействием в государственной регистрации	шт	2 753,29
3.4.	Содействие в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости (квартиру, нежилое помещение и пр.)	шт	1 261,93
3.5.	Подготовка информационных писем в адрес клиентов заказчика	нормо-час	1 065,60
3.6.	Присоединение недостающих (по вине Принципала) документов в дело госреестра с выездом	шт	2 753,29
3.7.	Услуги по оформлению актов передачи в собственность	шт	917,76
3.8.	Услуги по заказу справок, выписок на объект недвижимости	шт	156,02
3.9.	Услуги по документальному обеспечению ипотечных сделок (для собственника недвижимости под внешнюю ипотеку)	шт	1 835,53
3.10.	Внесение изменений в ЕГРП без выдачи повторного свидетельства (в т.ч. снятие обременений)	шт	917,76
3.11.	Внесение изменений в ЕГРП с выдачей повторного свидетельства (в т.ч. снятие обременений)	шт	1 376,65
3.12.	Участие специалистов в решении задач в области управления недвижимостью Заказчика	нормо-час	917,76

Принципал:

ООО «УК «ПИФагор» Д. У. ЧЕЛЯБИНСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»

Генеральный директор

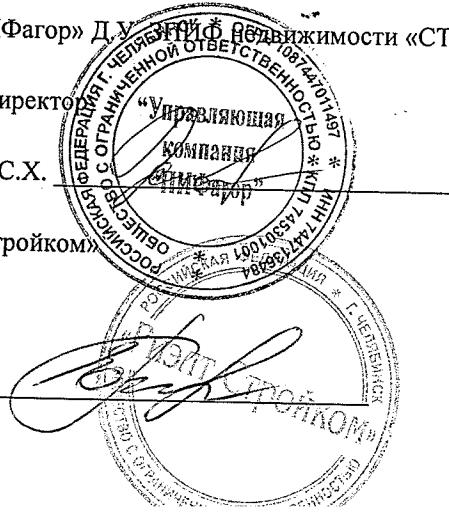
Хидиятуллина С.Х.

Агент:

ООО «Риэлт Стройком»

Директор

Крикун Е.В.



Система скидок и условия продажи

1.1.	Скидка 5% при покупке с использованием заемных, кредитных средств уступаемых имущественных прав/объектов недвижимости.
1.2.	Скидка 7% на всю стоимость уступаемого имущественного права/объекта недвижимости предоставляется при оплате первоначального взноса в размере 100% от стоимости уступаемого имущественного права/объекта недвижимости. При этом под первоначальным взносом понимается оплата полной стоимости имущественного права/объекта недвижимости, которая должна быть произведена до даты государственной регистрации перехода права собственности/регистрации договора уступки имущественного права.
1.3.	Скидка 3% на всю стоимость уступаемого имущественного права/объекта недвижимости предоставляется: при повторной покупке одним физическим лицом, или ближайшим родственником физического лица (с документальным подтверждением, круг ближайших родственников – в соответствии с ГК РФ, в сложных случаях – только с письменного согласия Принципала); при повторной покупке одним юридическим лицом; при единовременном заключении договоров участия в долевом строительстве, уступки имущественных прав, договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества (назначение: жилые) на сумму не менее 7 000 000 (Семи миллионов) рублей.
1.4.	Скидки за размер первоначального взноса 1.1 или 1.2 и скидка за лояльность по п. 1.3. суммируются, максимальная скидка составляет 7+3=10%.
1.5.	Агент вправе применять к ценам, установленным в Прайс-листе Принципала, дополнительную скидку, в размере не более 20 000 (Двадцати тысяч) рублей в отношении одного заключенного договора купли-продажи одного объекта недвижимости за счет уменьшения размера вознаграждения Агента на сумму предоставленной скидки. Информацию о скидках, предоставленных агентом за счет уменьшения размера его вознаграждения, Агент предоставляет Принципалу в Акте оказанных услуг с указанием объектов недвижимости и договоров, в отношении которых предоставлены скидки.
1.6.	При покупке с рассрочкой платежа, в графике платежей фиксируется стоимость квадратного метра со скидкой. В графике платежей коэффициент стоимости рассрочки учитывается в стоимости объекта недвижимого имущества, в самом графике не фиксируется. Коэффициент стоимости рассрочки устанавливается в размере 1.2% в месяц для рассрочки до 12 месяцев и 1.5% в месяц для рассрочки выше 12 месяцев, но не более 24 месяцев. Максимальный срок рассрочки ограничен периодом в 24 месяца. При этом стоимость объекта недвижимого имущества изменению не подлежит в следующих случаях: досрочная оплата Покупателем полной стоимости объекта недвижимого имущества; всенение Полкупателем оплаты ранее сроков, установленных в графике платежей и/или в размере перевышающем платеж (и).

Принципал:

ООО «УК «ПИФагор» ДУ «ЗИРФ недвижимости» СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»

Генеральный директор

Хидиятуллина С. Х.

Агент:

ООО «Ризлт Стройком»

Директор

Крикун Е.В.



Приложение №3 к Агентскому
договору № УКП/3

от «07» октября 2013 г.

Прайс-лист по объектам недвижимости

Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2

Адрес объекта недвижимости	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь с балконами, кв.м.	Цена на Объект, руб.
Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2	5	Однокомнатная	3 Этаж	154,200	3 546 600,00
Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2	15	Однокомнатная	5 Этаж	155,600	3 578 800,00
Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2	35	Однокомнатная	9 Этаж	155,700	3 581 100,00
Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2	40	Однокомнатная	10 Этаж	154,900	3 562 700,00
Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2	45	Однокомнатная	11 Этаж	154,800	3 560 400,00
Россия, Челябинская обл, Магнитогорск г, Стальеваров ул, дом № 17, корпус 2	65	Однокомнатная	15 Этаж	155,900	3 585 700,00

**Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.9
(строительный номер дома – 43)**

Адрес объекта недвижимости	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь с балконами, кв.м.	Цена на Объект, руб.
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.9	39	Двухкомнатная	2 Этаж	63,700	3 350 939,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.9	42	Двухкомнатная	3 Этаж	62,200	3 272 031,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.9	44	Двухкомнатная	3 Этаж	64,500	3 393 023,00

**Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.7
(строительный номер дома – 44)**

Адрес объекта недвижимости	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь с балконами, кв.м.	Цена на Объект, руб.
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.7	5	Двухкомнатная	2 Этаж	64,000	3 366 720,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.7	7	Однокомнатная	2 Этаж	42,700	2 246 234,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.7	22	Трехкомнатная	2 Этаж	76,300	4 013 762,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.7	32	Трехкомнатная	2 Этаж	78,800	4 145 274,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.7	35	Двухкомнатная	2 Этаж	64,000	3 366 720,00

**Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5
(строительный номер дома – 45)**

Адрес объекта недвижимости	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь с балконами, кв.м.	Цена на Объект, руб.
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5	6	Двухкомнатная	2 Этаж	64,300	3 382 502,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5	11	Двухкомнатная	3 Этаж	65,100	3 424 586,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5	13	Двухкомнатная	3 Этаж	62,900	3 308 855,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5	29	Однокомнатная	3 Этаж	33,200	1 746 486,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5	44	Двухкомнатная	3 Этаж	64,200	3 377 241,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.5	45	Однокомнатная	3 Этаж	32,900	1 730 705,00

Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3
 (строительный номер дома – 46)

Адрес объекта недвижимости	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь с балконами, кв.м.	Цена на Объект, руб.
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	5	Двухкомнатная	2 Этаж	65,000	3 419 325,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	8	Трехкомнатная	2 Этаж	80,000	4 208 400,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	11	Однокомнатная	3 Этаж	42,800	2 251 494,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	18	Трехкомнатная	2 Этаж	77,900	4 097 930,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	22	Трехкомнатная	2 Этаж	77,900	4 097 930,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	32	Трехкомнатная	2 Этаж	80,100	4 213 661,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	33	Однокомнатная	2 Этаж	42,200	2 219 931,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	35	Двухкомнатная	2 Этаж	65,300	3 435 107,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.3	37	Однокомнатная	3 Этаж	42,700	2 246 234,00

Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1
 (строительный номер дома – 47)

Адрес объекта недвижимости	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь с балконами, кв.м.	Цена на Объект, руб.
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	5	Однокомнатная	2 Этаж	33,000	1 653 300,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	6	Двухкомнатная	2 Этаж	64,200	3 377 241,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	8	Двухкомнатная	2 Этаж	62,000	3 261 510,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	11	Двухкомнатная	3 Этаж	64,700	3 403 544,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	13	Двухкомнатная	3 Этаж	62,400	3 282 552,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	20	Двухкомнатная	2 Этаж	63,100	3 319 376,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	22	Однокомнатная	2 Этаж	34,600	1 820 133,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	24	Двухкомнатная	2 Этаж	63,300	3 329 897,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	26	Двухкомнатная	3 Этаж	62,900	3 308 855,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	29	Однокомнатная	3 Этаж	33,600	1 767 528,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	30	Двухкомнатная	3 Этаж	63,700	3 350 939,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	37	Двухкомнатная	2 Этаж	62,700	3 298 334,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	39	Двухкомнатная	2 Этаж	64,900	3 414 065,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	42	Двухкомнатная	3 Этаж	63,100	3 319 376,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	43	Однокомнатная	3 Этаж	33,500	1 762 268,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	44	Двухкомнатная	3 Этаж	65,400	3 440 367,00
Россия, Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Залесье», ул. Еловая, д.1	45	Однокомнатная	3 Этаж	33,400	1 757 007,00

Принципал:

ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗППО «Управляющая компания «ПИФагор»
 Генеральный директор
 Хидиятуллина С.Х.

Агент:

ООО «Риэлт Стройком»
 Директор
 Крикун Е.В.

Приложение №4
К агентскому договору
№ УКП/З от «08 » октября 2013 г.

РЕГЛАМЕНТЫ РАБОТЫ ПРИНЦИПАЛА И АГЕНТА

I. Регламент работы по заключению сделок с имуществом/имущественными правами Принципала

1. Продажа недвижимого имущества/имущественных прав

1.1. Агент осуществляет поиск потенциальных клиентов, консультирует клиентов, договаривается о продаже недвижимого имущества/имущественных прав, фиксирует существенные условия сделки.

1.2. До момента подписания с клиентом документов по сделкам купли-продажи недвижимости Агент готовит пакет документов и предоставляет ответственным сотрудникам Принципала посредством направления электронного письма с уведомлением о прочтении:

Контрагент – физическое лицо:

Договор и Акт, составленный по типовой форме, согласованной с Принципалом. Предоставляются в формате MS Word. (*Формат названия файла: ДКП Иванов И.И.; Акт Иванов И.И.*)

Сканированная копия паспорта (для физ.лица). Предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF. (*Формат названия файла: Паспорт Иванов И.И.*)

Сканированная копия свидетельства о праве собственности на продаваемый объект. Предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF. (*Формат названия файла: Свид-во_*)

Формат темы письма: Фонд_ СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ _Иванов И.И._ДКП №65/17-33от_

Типовая форма №_

В это же время агент выгружает требуемого контрагента из каталога лиц в 1 с Papус, для возможности создания согласия.

Контрагент – юридическое лицо:

Договор и Акт, составленный по типовой форме, согласованной с Принципалом.. Предоставляются в формате MS Word. (*Формат названия файла: ДКП ООО Борей; Акт ООО Борей*)

Сканированная копия документов юридического лица

Перечень документов:

1. Устав, учредительный договор (если имеется)

2. Изменения и дополнения в учредительные документы (если они оформлены отдельным документом, т.е. как изменения, а не как учредительные документы в новой редакции)

3. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г.

4. Свидетельство о гос. регистрации (ОГРН)

5. Протокол о назначении (избрании) ЕИО

6. Выписка из ЕГРЮЛ (с последними изменениями, т.е. сведения должны быть актуальными)

7. Письмо из Росстата с кодами статистики (т.к. нам необходима информация о КПП, ОКПО, ОКВЭД)

8. Свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН)

9. Анкета юридического лица

10. Если действует представитель по доверенности, обязательно доверенность

11. Карточка с образцом подписи и печати

12. Анкета и скан паспорта на подписанта.

13. Выгрузка контрагента в 1 с Papус.

Все документы передаются заверенные печатью организации и подписью руководителя.

Вышеуказанные документы предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF.

Сканированная копия письма от юридического лица о том, что сделка не является крупной за подписью ЕИО с печатью или нотариальная копия протокола Общего собрания (Совета директоров) об одобрении крупной сделки. Предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF.

Сканированная копия свидетельства о праве собственности на продаваемый объект предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF. (*Формат названия файла: Свид-во*)

Сотрудники Принципала вправе запросить дополнительные документы в случае необходимости.

Формат темы письма: Фонд_ СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ _ООО Борей_ ДКП №65/17-33 от Типовая форма №

По каждой сделке формируется отдельное письмо.

1.3. Некорректно сформированные и неполные комплекты документов к рассмотрению не принимаются. В день получения некорректного комплекта документов ответственный сотрудник Принципала направляет Сотруднику Агента ответ с указанием на ошибку. При получении такого ответа Сотрудник Агента устраняет допущенные ошибки, направляет документы Принципалу повторно, в соответствии с п. 1.2. настоящего Регламента.

1.4. Принципал не позднее дня, следующего за днем получения заявки на согласие проверяет полученные документы:

- Договор: на соответствие типовой форме, на правильность отражения данных сторон сделки, на правильность отражения данных по объекту имущества.

- Сканы паспортов на наличие всех необходимых страниц (1 стр, прописка), на читаемость данных.

При наличии замечаний, в карточке делается отметка об этом и описание замечания. Карточка отправляется на доработку Агенту. В случае если договор имеет нетиповую форму, карточка направляется юристу Принципала для осуществления правовой экспертизы, внесения изменений (составление протокола разногласий) с целью получение разрешения заключить договор на предлагаемых условиях.

Принципал получает согласие Специализированного депозитария (далее по тексту - СД):

- не позднее дня, следующего за днем получения карточки договора с просьбой заказать согласие, при отсутствии замечаний;

- не позднее дня, следующего за днем исправления замечаний Агентом (сотрудником/менеджером Агента);

- не позднее 3 дней с момента получения карточки договора с просьбой заказать согласие, в случае если договор имеет нетиповую форму или в типовую форму внесены существенные замечания;

- не позднее 3 дней с момента исправления замечаний в нетиповой форме.

После получения согласия от Специализированного депозитария Принципал немедленно вкладывает скан подписанного согласия в карточку договора.

1.5. Распечатанные согласия вместе с актом приема-передачи согласий передаются с курьером в ДОУ с утра ежедневно. При необходимости получения бумажного варианта согласия срочно, Агент направляет Принципалу за согласием свое уполномоченное лицо.

1.6. Сотрудник Агента, ответственный за регистрационные мероприятия, еженедельно направляет ответственному работнику Принципала заявку на оплату платежных поручений по уплате государственной пошлины, указывает размер государственной пошлины и соответствующее количество сделок. Заявка сопровождается отчетом об использованный ранее госпошлинах. Сотрудник Принципала в течении 2-х рабочих дней передает платежное поручение с отметкой банка Агенту.

1.7. Договор, прошедший процедуру получения Согласия, распечатывается Агентом и подписывается уполномоченным лицом Принципала.

1.8. Агент приглашает клиента для заключения Договора, заполняет Анкету контрагента (смотри ниже).

1.9. Каждому клиенту предоставляется Памятка клиента (смотри ниже), с указанием Наименования платежа при оплате (если оплачивает через банк или со счета ИП) и платежные реквизиты.

1.10. Оплата по Договору купли-продажи производится контрагентом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Договора.

1.11. После того, как клиент подписал Договор, Акт и Анкету клиента, Агент направляет сканированные копии указанных документов Принципалу в день подписания. Документы предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF. путем вложения в письмо: Фонд СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ, Иванов И.И ДКП №65 /17-33 от (*Формат названия файла: ДКП Иванов И.И.; Акт*

Иванов И.И.; Анкета Иванов И.И.) Анкета подписывается клиентом датой, не позднее баты ДКП.

1.12. Сотрудник Принципала высылает подписанные документы в Специализированный депозитарий по ЭДО не позднее дня, следующего за днем получения документов.

1.13. Сотрудники Агента формируют комплект необходимых документов для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.14. Принципал предоставляет Агенту для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним 1 раз в течении 10 календарных дней:

- Выписку из реестра пайщиков – посредством направления запроса Регистратору Фонда;
- Выписку из реестра паевых инвестиционных фондов – посредством направления заявления о предоставлении выписки в Межрегиональное управление Службы Банка России по финансовым рынкам в Уральском федеральном округе (г. Екатеринбург)

1.15. Если в процессе регистрации орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним приостанавливает регистрационные действия, Агент в этот же день направляет служебную записку Принципалу с просьбой предоставить необходимые документы.

1.16. После регистрации договора и/или перехода права собственности в установленном законом порядке Агент передает Принципалу:

- оригинал Свидетельства;
- оригинал зарегистрированного Договора, Акта приема-передачи недвижимого имущества, если такой договор, акт подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке, если регистрация договора, акта не требуется, то подписанные сторонами оригиналы таких документов;
- оригинал Анкеты контрагента;
- документы юридического лица.

Перечисленные документы передаются Агентом один раз в неделю по Акту приема-передачи (смотри ниже). Акт приема-передачи составляется по каждому Фонду отдельно. Сделки суммой более трех миллионов рублей передаются по отдельному Акту приема-передачи. Документы, переданные без соответствующего Акта, не принимаются Принципалом.

1.17 После отражения Принципалом операции по продаже квартиры в системе внутреннего учета Договор, Акт и Свидетельство передаются на хранение в архив Принципала.

1.18 При осуществлении продажи имущества Фонда должны быть внесены изменения в договор страхования имущества Принципала, либо должен быть расторгнут договор страхования по соответствующему объекту (с даты исключения имущества Принципала). Принципал направляет Страховщику скорректированный список объектов для внесения изменений в договор страхования либо направляет сведения об объекте, по которому должен быть расторгнут Договор страхования.

После продажи объекта имущества Принципала последний подает сведения о выбывших объектах в Жилищно-эксплуатационную службу. Сведения подаются до 25 числа месяца, за предыдущий месяц, в виде списка выбывшего имущества, с указанием адреса объекта и даты регистрации Договора купли-продажи в УФРС.

1.19 При необходимости внесения в заключенный договор изменений существенных условий : Агент направляет Принципалу подготовленное дополнительное соглашение к договору в формате MS Word, сканированный договор , заявку на подготовку акта сверки по Клиенту, заявку на оплату гос.пошлины, путем электронного письма с уведомлением о прочтении.

Формат темы письма: Фонд СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ

Пашков ВВ доп.соглашение к ДКП №33/17-34 от 23.11.2009

1.20 Принципал рассматривает дополнительное соглашение не позднее дня, следующего за получением документа. При условии согласованной формы дополнительного соглашения в течении 2-х рабочих дней готовит справку об отсутствии задолженности и платежное поручение с отметкой банка. Передает Агенту справку об отсутствии задолженности и платежное поручение, сканированный документ акта вкладывается в электронное письмо, в нем же ставиться отметка о номере пл/пор.: Фонд СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ Пашков ВВ доп.соглашение к ДКП №33/17-34 от 23.11.2009 .Регламент по работе с доп. соглашениями в части получения согласий аналогичен п.1.4.

1.21 Агент распечатывает согласованное дополнительное соглашение, подписывая клиентом и передает на подпись Принципалу с открытой датой.

1.22 Принципал подписывает документ, ставит дату, сканирует, отправляет все экземпляры Агенту для подачи в УФРС. Документы предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF. путем вложения в письмо: Фонд СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ, Фонд СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ Пашков В.И. доп.соглашение к ДКП №33/17-34 от 23.11.2009

1.23. Сотрудник Принципала высыпает подписанные документы в Специализированный депозитарий по ЭДО не позднее дня, следующего за днем получения документов.

1.24. Сотрудники Агента формируют комплект необходимых документов для подачи органа, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.25. После регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке Агент передает по акту Принципалу:

- оригинал дополнительного соглашения;
- оригинал справки об отсутствии задолженности.

2. Покупка недвижимого имущества/имущественных прав

2.1. Агент осуществляет поиск контрагентов, договаривается о покупке объектов недвижимости/имущественных прав, фиксирует существенные условия сделки.

2.2. Перед приобретением Принципалом объектов недвижимого имущества/имущественных прав, должна быть произведена их оценка независимым оценщиком, Агент предоставляет Принципалу список приобретаемых объектов, описание объектов, сканированную копию Свидетельства на объект в электронном виде. Указанные документы направляются Принципалу посредством электронного письма. *Формат темы письма: Оценка квартиры № по адресу: Наименование фонда_Шаров В.И ДКП № 25 от 12.10.2010 (приобретение в фонд)*

2.3. Ответственный сотрудник Принципала направляет полученные документы Оценщику для осуществления оценки объектов, заключается договор (дополнительное соглашение) с Оценщиком. Если оценка производится за счет Фонда, то такую оценку должен производить оценщик, указанный в Правилах Фонда, планирующего покупку объекта.

2.4. Оценщик после проведения оценки объектов недвижимого имущества предоставляет ответственному сотруднику Принципала отчет оценщика в двух экземплярах. Один экземпляр отчета оценщика передается Принципалом в Специализированный депозитарий. Сканированная копия вкладывается в *Формат темы письма: : Оценка квартиры № по адресу : Наименование фонда_ Шаров В.И ДКП № 25 от 12.10.2010 (приобретение в фонд)*

2.5. До момента подписания договора с контрагентом Агент готовит пакет документов и предоставляет Принципалу, посредством направления электронного письма *Формат темы письма: : Оценка квартиры № по адресу : Наименование фонда_ Шаров В.И ДКП № 25 от 12.10.2010 (приобретение в фонд)* с уведомлением о прочтении:

Договор и Акт Предоставляются в формате MS Word. (*Формат названия файла: ДКП Шаров В.И Акт Шаров В.И*)

Сканированная копия паспорта

Сканированная копия свидетельства о праве собственности на объект.

Указанные документы предоставляются в формате Adobe Acrobat PDF.

2.7. Принципал отправляет в Специализированный депозитарий по ЭДО документы, указанные в п. 2.5, отчет оценщика, а также запрос на согласие по сделке в день получения комплекта документов в случае получения корректно подготовленного комплекта документов по сделке до 17:00 и не позднее дня, следующего за днем получения документов, в случае если комплект документов поступил после 17:00..

2.8. Принципал также готовит запрос на согласие Специализированного депозитария на осуществление сделки на бумажном носителе (для органа, осуществляющего государственную регистрацию). Отправка подготовленных запросов осуществляется Принципалом 1 раз в неделю.

2.9. После получения Согласия по ЭДО от Специализированного депозитария, на Агента высыпается экранная копия Согласия, что подтверждает получение Согласия от Специализированного депозитария.

Формат темы письма: Согласие_Иванов И.И.

Согласие высыпается Агенту в день получения по ЭДО путем вложения в письмо : *Оценка квартиры № по адресу: Наименование фонда_ Шаров В.И ДКП № 25 от 12.10.2010 (приобретение в фонд)*

2.10. Принципал перечисляет денежные средства по Договору купли-продажи в сроки, указанные в договоре с контрагентом, но не ранее даты перехода права собственности по договору.

Дальнейшие действия осуществляются в порядке , описанном в п. 1.6-1.16.

2.11. После отражения Принципалом операции по приобретению недвижимого имущества/имущественных прав в системе внутреннего учета Договор, Акт и Свидетельство передаются на хранение в архив Принципала.

2.12. Все оригиналы документов направляются на хранение в Специализированный депозитарий.

2.13. Приобретенное имущество в состав имущества Фонда подлежит обязательному страхованию (с момента включения в Фонд). Принципал направляет Страховщику список объектов, подлежащих страхованию. Страховщик готовит дополнительное соглашение, либо договор страхования объектов, выставляет счет на оплату.

2.14. Принципал оплачивает коммунальные платежи по каждому объекту, находящемуся в Фонде. Оплата производится ежемесячно на основании выставленных счетов. Расчет коммунальных платежей производится на основании заключенных ДУМКД, с момента указанного в договоре и до момента выбытия имущества из Фонда.

3. Иная работа с контрагентами.

3.1. Погашение задолженности и снятие обременения (ипотеки)

3.1.1. До момента оплаты в полном объеме суммы задолженности и начисленных контрагенту штрафных санкций справка о полной оплате не выдается, ипотека не снимается.

Вся работа ведется в служебной записке. Агент создает и направляет служебную записку (далее по тексту договора – СЗ) (пункт) в которой сообщает Принципалу о сумме основной задолженности по ДКП контрагента и/или полной оплате и, только после согласования ее с Принципалом, сообщает поименованные сведения контрагенту.

При отсутствии нераспределённых и спорных платежей, Принципал обязан предоставить информацию об исполнении договора контрагентом не позднее дня, следующего за днем обращения Агента.

При отсутствии разногласий и штрафных санкций, Принципал направляет Агенту справку о полной оплате. Агент осуществляет сопровождение Контрагента при снятии обременения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Заключение дополнительного соглашения с контрагентом об изменении цены недвижимого имущества (цены договора) при досрочной оплате.

3.2.1. Если в договоре с Контрагентом предусмотрено снижение цены при досрочной оплате стоимости недвижимого имущества, Агент создает и направляет служебную записку (далее по тексту договора – СЗ) (пункт) с просьбой проверить исполнение договора, а также наличие/отсутствие штрафных санкций. В СЗ Агент предоставляет данные о размере снижения цены по ДКП.

При отсутствии спорных платежей, Принципал рассматривает исполнение договора не позднее дня, следующего за днем получения СЗ (пункта). При отсутствии разногласий, Принципал сообщает результаты проверки, а также поручает Агенту подготовить дополнительное соглашение.

Агент в течение 3 дней прикладывает дополнительное соглашение, скан анкеты и паспорта на рассмотрение Принципалу. При условии согласованной формы дополнительного соглашения, Принципал готовит справку о полной оплате и заказывает согласие специализированного депозитария. Агент распечатывает согласованное специализированным депозитарием дополнительное соглашение в 4 экземплярах, передает на подпись Контрагенту, затем Принципалу с открытой датой. Принципал передает агенту подписанные оригиналы дополнительного соглашения после того как контрагентом будут оплачены расходы, связанные с регистрацией данного дополнительного соглашения.

Агент формирует комплект необходимых документов для подачи в УФРС.

После регистрации дополнительного соглашения (при условии, что оно подле: государственной регистрации) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав недвижимое имущество и сделок с ним, и/или внесения изменений в записи ЕГРП, Аг передает по акту Принципалу оригинал соглашения.

3.3 Заключение дополнительных соглашений об изменении условий оплаты недвижимого имущества по договору купли-продажи.

3.3.1. Вся работа ведется в служебной записке. Агент создает и направляет служебн записку (далее по тексту договора – СЗ) (пункт) Принципалу, в которой имеется ссылка заявление Контрагента об изменении условий оплаты недвижимого имущества.

3.3.2. Увеличение цены договора допускается только в случае продления графика оплат договору по соглашению обеих сторон.

3.3.3. Возможность заключения с Контрагентом дополнительного соглашения изменениями графика оплат по ДКП согласовывается с Принципалом.

Одновременно Принципалом готовится акт сверки взаиморасчетов с Контрагенто который передается Агенту в двух экземплярах для подписания Контрагентом.

В случае принятия положительного решения Принципалом по заявлению Контрагент Принципал направляет новый график платежей Агенту с поручением подготовить дополнительног соглашение.

Агент в течение 3 рабочих дней отправляет дополнительное соглашение, скан анкеты паспорта на рассмотрение Принципалу.

Принципал заказывает согласие специализированного депозитария. Агент распечатывае согласованное дополнительное соглашение, передает на подпись контрагенту, затем Принципалу открытой датой. Принципал передает агенту подписанные оригиналы дополнительног соглашения после того как контрагентом будут оплачены расходы, связанные с регистрацией данного дополнительного соглашения.

Агент формирует комплект необходимых документов для подачи в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После регистрации дополнительного соглашения в органе, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Агент передает по акту Принципалу:

- оригинал дополнительного соглашения;
- оригинал акта сверки взаиморасчетов.

3.4. Заключение прочих дополнительных соглашений к ДКП

При необходимости внести в зарегистрированный договор изменения, Агент направляет Принципалу подготовленное дополнительное соглашение, скан анкеты и паспорта. Принципал рассматривает дополнительное соглашение не позднее дня, следующего за получением документа, при отсутствии разногласий, заказывает согласие специализированного депозитария.

Когда согласие специализированного депозитария получено Агент распечатывает дополнительное соглашение и передает на подпись Контрагенту, затем Принципалу с открытой датой. Принципал передает агенту подписанные оригиналы дополнительного соглашения после того как контрагентом будут оплачены расходы, связанные с регистрацией данного дополнительного соглашения.

Агент формирует комплект документов, необходимых для подачи в УФРС.

После регистрации дополнительного соглашения в УФРС Агент передает Принципалу оригинал соглашения.

II. Регламент работы по получению согласия на сделку по продаже недвижимого имущества и имущественных прав:

1. Агент (сотрудник/менеджер Агента) создает карточку договора, указывая в ней ФИО покупателя, наименование Фонда, № договора, № типовой формы

2. В карточку договора Менеджер АГЕНТА прикрепляет

- Договор, не подписанный сторонами, в формате Word.
- Скан паспорта (паспортов, если клиентов несколько) клиентов в формате pdf.
- Скан свидетельства о праве собственности (для ДКП) в формате pdf.
- Скан СОПД

3. Сотрудник Агента направляет карточку на согласование руководителю соответствующего отдела Агента или лицу, его заменяющему.

4. При наличии замечаний, руководитель соответствующего отдела Агента направляет карточку договора на доработку. Процесс продолжается до исправления всех замечаний.

5. При отсутствии замечаний руководитель соответствующего отдела Агента согласовывает договор, ставит в карточке об этом отметку и направляет Ответственному за получение согласий у Принципала с отметкой «Прошу заказать согласие».

6. Ответственный за получение согласий у Принципала не позднее дня, следующего за днем получения заявки на согласие, проверяет полученные документы:

- Договор: на соответствие типовой форме, на правильность отражения данных сторон сделки, на правильность отражения данных по объекту имущества.

- Сканы паспортов на наличие всех необходимых страниц (1 стр, прописка), на читаемость данных.

7. При наличии замечаний, в карточке делается отметка об этом и описание замечания. Карточка отправляется на доработку сотруднику/менеджеру Агента.

8. В случае если договор имеет нетиповую форму, карточка направляется юристу Принципала для получения разрешения на проведения такого договора и/или принятие новой типовой формы договора. После получения положительного решения юриста, Ответственный за получение согласий присваивает номер новой форме договора и посредством СЗ сообщает номер Агенту.

9. Ответственный за получение согласий получает согласие СД:

- не позднее дня, следующего за днем получения карточки договора с просьбой заказать согласие, при отсутствии замечаний;

- не позднее дня, следующего за днем устранения замечаний Агентом;

- не позднее 3 дней с момента получения карточки договора с просьбой заказать согласие, в случае если договор имеет нетиповую форму или в типовую форму внесены существенные замечания;

- не позднее 3 дней с момента исправления замечаний в нетиповой форме.

10. После получения согласия от СД Ответственный за получение согласий незамедлительно вкладывает скан подписанного согласия в карточку договора и распечатывает согласие на бумаге. Распечатанные согласия вместе с актом приема-передачи согласий направляются с курьером в ДОУ.

11. Агент организует подписание клиентом согласованного договора и подписание анкеты клиента. Дата договора не может быть ранее даты согласия. Дата анкеты не может быть позднее даты ДКП.

12. Не позднее 7 календарных дней с момента получения бумажного варианта согласия Агент вкладывает в карточку договора скан подписанного договора с клиентом и скан подписанной анкеты клиента.

13. В случае, если от клиента поступили денежные средства по договору ранее 7 календарных дней, скан подписанного договора и анкеты клиента вкладываются не позднее дня поступления оплаты на счет Фонда.

14. 1 раз в неделю Ответственный за получение согласий в УК ПИФагор проводит инвентаризацию сканов подписанных договоров. Информацию об отсутствии сканов направляет Агенту. Агент вкладывает в карточку договора необходимые сканы, либо делает отметку о сроках предоставления документов и причинах отсутствия сканов.

III. Регламент работы Принципала и Агента по получению документов из УФРС

1. Подготовка данных в последние дни отчетного месяца

1.1. Экономист Принципала в предпоследний рабочий день отчетного месяца на основании отчета по оформлению права собственности готовит список всех объектов, договоры на которые представлены на государственную регистрацию и не получены после ее проведения (включая объекты, регистрация договоров на которые приостановлена, либо назначена на период, следующий за отчетным).

1.2. Специалист по сопровождению продаж Агента (либо специалист его заменяющий) в тот же день вкладывает в СЗ экранные копии расписок о подаче документов на государственную регистрацию и направляет на рассмотрение экономисту Принципала. В случае если, на руках обнаружены расписки по делам, переданным в УФРС, но данные, по которым не отражены в отчете по оформлению права собственности, специалист по сопровождению продаж Агента

незамедлительно вносит данные в отчет и направляет информацию об этом, а также скан расписки Экономисту Принципала.

1.3. Экономист Принципала сверяет данные списка из отчета по оформлению прав собственности с данными предоставленных расписок. В случае обнаружения расхождений или возникновения вопросов, экономист Принципала отражает данную информацию в СЗ и обрабатывает СЗ на Специалиста по сопровождению продаж Агента, Начальника отдела управления продажами Агента, Начальника отдела учета и отчетности Принципала.

1.4. Специалиста по сопровождению продаж Агента (либо специалист его заменяющий) незамедлительно разрешает возникшие вопросы и отражает результат в СЗ, направляя СЗ на Экономиста Принципала.

1.5. После разрешения всех вопросов, но не позднее 09-00 последнего рабочего дня месяца Экономист Принципала составляет письмо в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, со списком объектов, договоры на которые представлены на государственную регистрацию и не получены после ее проведения, номера книг учета входящих документов и номера записей и направляет на рассмотрение начальнику отдела учета и отчетности Принципала.

1.6. Начальник отдела учета и отчетности Принципала подписывает письмо в предпоследний день или не позднее 10-00 последнего дня отчетного месяца направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запрос на получение документов в последний рабочий день месяца и 1 числа месяца, следующего за отчетным, и оговаривает время получения документов, указанных в списке документов.

1.7. После подтверждения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возможности получения документов в последний рабочий день месяца и до 13-00 1 числа месяца, следующего за отчетным, экономист Принципала вкладывает экранную копию запроса в письмо с указанием информации органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении документов и направляет на специалиста по сопровождению продаж Агента и Начальника отдела управления продажами Агента.

2. Получение документов в первый день месяца, следующего за отчетным

2.1. Получение документов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Специалистом по сопровождению продаж АГЕНТА производится в последний рабочий день месяца и 1 числа месяца, следующего за отчетным.

2.2. При возникновении ситуаций невыдачи документов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Начальник отдела учета и отчетности разрешает данные вопросы с отделом регистрации органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Специалист по сопровождению продаж АГЕНТА получает документы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и незамедлительно сверяет наличие полученных документов с запросом. При обнаружении расхождений созванивается с Принципалом и просит уточнить информацию по дате регистрации неполученных дел.

2.4. Экономист Принципала направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, курьера в последний день месяца и 1 числа месяца, следующего за отчетным, для получения доставки документов Принципалу.

2.5. После получения всех зарегистрированных в отчетном месяце документов, Специалист по сопровождению продаж АГЕНТА передает документы и выписку из ЕГРП курьеру для передачи в Принципалу.

2.6. Экономист Принципала вносит полученные от курьера документы в учет. Проводит сверку объектов недвижимости с выпиской из ЕГРП. Проводит сверку по договорам цессии с данными отчета о состоянии объекта без истории по квартирам.

Уточняет спорные вопросы у Начальника отдела управления продажами Агента. При обнаружении дел, не включенных в список дел к получению, Начальник отдела управления продажами Агента, незамедлительно решает вопрос дополучения документов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, со Специалистом по сопровождению продаж АГЕНТА.

3. Передача документов, зарегистрированных в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в дни, не относящиеся к дням получения документов, отраженных в пп. 2.1-2.2 раздела III настоящего регламента.

3.1. В дни, не относящиеся к дням получения документов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отраженных в пп. 2.1-2.2 раздела III настоящего регламента, все зарегистрированные документы передаются от АГЕНТА Принципалу по акту приема-передачи через ДОУ.

3.2. По документам, переданным в отчетный день (1 числа) без акта приема-передачи непосредственно курьером в Принципалу, Экономист Принципала не позднее дня, следующего за днем получения, готовит акт приема-передачи и направляет сканы полученных документов на исполнителя АГЕНТА.

4. Получение документов в органе, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (г. Магнитогорска)

4.1. Ответственный менеджер АГЕНТА организует получение документов зарегистрированных в отчетном месяце самостоятельно. Ответственный менеджер АГЕНТА не позднее последнего рабочего дня отчетного месяца передает Экономисту Принципала оригиналы (или цветные сканы) зарегистрированных договоров. В предоставления цветных сканов, оригиналы передаются Принципалу не позднее 10 рабочих дней с момента окончания отчетного месяца.

Принципал:

ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗПИФСНедвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»

Генеральный директор

Хидиятуллина С. Х.

Агент:

ООО «Риэлт Стройком»

Директор

Крикун Е.В.



ОТЧЕТ № ____ от "____" 201__ г.
об исполнении агентского договора
за период: "____" 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Риэлт Стройком", именуемое в дальнейшем "Агент", в лице _____, действующей на основании _____, представляет, а Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ", именуемое в дальнейшем "Принципал", в лице _____, действующей на основании _____, принимает настоящий Отчет об исполнении агентского поручения по агентскому договору № УКП/З от "____" 2013 г.

1. Во исполнение указанного агентского договора агентом предоставляются сведения об исполнении договора.

Код КПЕС	Наименование	ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма агентского вознаграждения
	Продажи ИТОГО:				
	Сопровождение продаж ИТОГО:				
					0,00

Всего вознаграждение по указанному поручению составило _____ руб., НДС не предусмотрен.
(сумма цифрами) _____ руб.

Приложения:

Отчет сдал
Агент: _____

Отчет принял
Принципал: _____

Akt № от "—" 201 г.

Агент: ООО "Риэлт Стройком"
Принципал: ООО "УК \"ПИФагор\" Д.У. ЗПИФ недвижимости \"СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ\"
Основание: Агентский договор № УКПЗ от "___" ____ 2013 г.
За период: _____ 201__ г.

Всего оказано услуг на сумму _____ руб.
(сумма цифрами)

Итого:	0,00
скидки:	0,00
Всего:	0,00

НДС не предусматрен (сумма прописью) руб.

НДС не предусмотрен

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

Агент _____ / _____

Принципал _____ / _____

