

**Реактор**

digital agency

## **ПРОГРАММА СОТРУДНИЧЕСТВА**

по продаже жилой  
и коммерческой недвижимости  
(digital)



2021

## Схема сотрудничества

ТОО «Reactor» предлагает следующую схему сотрудничества по продаже жилой и коммерческой недвижимости:

### **Реализация недвижимости совместно с собственником и его отделом продаж**

При этой схеме компания принимает участие в формировании стратегии реализации, участвует в продвижении проекта, осуществляет функции по координации работы отдела продаж собственника; но основную координирующую и операционную деятельность по проведению сделок, постпродажному обслуживанию (передаче ключей, оформлению прав собственности, контролю за своевременностью платежей и т.п.) берет на себя собственник или его отдел продаж.

# Организация процесса реализации жилой недвижимости

Мы представляем полный комплекс услуг по продвижению проекта, а также по выстраиванию работы отдела продаж и увеличению количества заявок и качества их обработки:

## 1. Оценка объекта

1.1. Обзор факторов внешней среды — конкурентная ситуация для объекта, анализ цен и стратегии продаж конкурентов, выявление целевой аудитории, оценка характера спроса.

1.2. Анализ квартирографии, планировочных решений, инфраструктуры объекта.

1.3. Составление презентации объекта для менеджеров по продажам, которая включает в себя полный перечень преимуществ (в т.ч. по сравнению с конкурентами) и слабых сторон объекта (с вариантами работы с возражениями).

## 2. Упаковка объекта

2.1. Разработка визуальных материалов для представления объекта, (в т.ч. логотип, брендбук).

2.2. Производство дополнительных материалов: фото-, видеосъемка (в т.ч. аэросъемка).

2.2. Разработка уникального или шаблонного сайта/посадочной страницы (в зависимости от целей и задач проекта) со всем необходимым функционалом:

- отрисовка рендеров будущих домов и 3D визуализация;

- синхронизация с CRM Заказчика;

- отрисовка планировок;

- параметрический поиск и фильтрация;

- ипотечный калькулятор;
- прочее по запросу Заказчика.

### **3. Продвижение объекта**

3.1. Разработка медиа-плана, бюджетирование.

3.2. Настройка и ведение рекламных кампаний в системах Google AdWords и Яндекс Директ (контекстная реклама), в т.ч. производство рекламных материалов.

3.3. Настройка и ведение рекламных кампаний в социальных сетях Facebook, Instagram (таргетированная реклама), в т.ч. производство рекламных материалов.

3.4. SEO продвижение (поисковая оптимизация).

### **4. Организация процесса продаж**

4.1. Внедрение и настройка CRM-системы (установка, кастомизация, настройка прав доступа, автоматическая постановка задач, интеграция с сайтом и IP-телефонией).

4.2. Аудит отдела продаж (чек-лист) и организация его работы (написание скриптов, обучение работы в CRM-системе, контроль качества обработки заявок).

4.3. Телефонные и личные консультации потенциальных покупателей в нашем офисе и (или) в представительстве на объекте.

4.4. Показ квартир покупателям на объекте.

4.5. Сопровождение сделок.

# Типовой договор

## АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № [REDACTED]

о продаже объекта недвижимости (с предоставлением агенту эксклюзивного права на поиск покупателей и с оказанием агентом консультационных и маркетинговых услуг)

г. Алматы

" [REDACTED] " 2020 г.

**Товарищество с ограниченной ответственностью « [REDACTED] »**, именуемое в дальнейшем «**Принципал**», в лице **Директора Ф.И.О.**, действующего на основании Устава и

**Товарищество с ограниченной ответственностью «Reactor»**, именуемое в дальнейшем «**Агент**», в лице Директора **Нургалиевой А.Н.**, действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» или как указано выше,

заключили настоящий Агентский договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить от имени и за счет Принципала комплекс фактических действий, направленных на продажу принадлежащего Принципалу на праве собственности объекта недвижимости - [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] (далее по тексту - Объект). Объект подлежит продаже со всеми неотделимыми улучшениями и оборудованием (сантехническим, тепловым и иным оборудованием, коммуникациями). Характеристики объекта указываются Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору. Право собственности на объект подтверждается [REDACTED].

1.2. По настоящему Договору Принципал предоставляет Агенту эксклюзивное право на поиск покупателя (покупателей) и продажу указанного объекта.

1.3. Объект подлежит продаже по цене не ниже [REDACTED]. Цена объекта может быть уменьшена по сравнению с ценой, указанной в настоящем пункте, только с письменного согласия Принципала.

1.4. Агент гарантирует отсутствие договорных и иных отношений с лицами, которые могли бы оказать влияние на исполнение настоящего Договора. Агент гарантирует свою независимость и объективность в ходе исполнения настоящего Договора.

1.5. Права и обязанности по сделке, совершенной Агентом во исполнение настоящего Договора, возникают непосредственно у Принципала.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Агент обязуется:

- 2.1.1. Провести правовую экспертизу документов, удостоверяющих право собственности Принципала на объект.
- 2.1.2. Совместно с Принципалом разработать условия договора купли-продажи объекта, форму и порядок расчетов, а также пакет рекламных материалов для продажи объекта.
- 2.1.3. Проводить маркетинговые исследования с целью определения круга потенциальных покупателей.
- 2.1.4. Осуществить поиск лица, заинтересованного в приобретении объекта Принципала.
- 2.1.5. Проводить предварительные переговоры с потенциальными покупателями.
- 2.1.6. Организовывать встречи предполагаемых покупателей с Принципалом.
- 2.1.7. Совместно с Принципалом подготовить документы, необходимые для заключения договора купли-продажи объекта.
- 2.1.8. Присутствовать на переговорах и встречах со всеми потенциальными покупателями.
- 2.1.9. Сообщать Принципалу по его требованию все сведения о ходе исполнения настоящего Договора и при необходимости представлять соответствующие документы (копии документов).
- 2.1.10. Передавать потенциальным покупателям письменную информацию об объекте только в случае, если данная информация предоставлена Принципалом или получена из официальных источников.
- 2.1.11. Произвести за свой счет оплату услуг специалистов и организаций, привлекаемых Агентом с целью выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.1.12. Представлять интересы Принципала в отношениях с третьими лицами, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе в уполномоченных органах, на основании выданной Принципалом доверенности.
- 2.1.13. Информировать Принципала относительно действующих цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные на территории города Алматы и Республики Казахстан, на основе данных по заключенным сделкам купли-продажи указанных объектов.
- 2.1.14. На условиях, согласованных с Принципалом, и за счет Принципала привлекать строителей, оценщиков и других специалистов в целях подготовки необходимой документации по объекту, а также для формирования рекламных материалов и реализации объекта.
- 2.1.15. Исполнить поручение Принципала по настоящему Договору на наиболее выгодных для него условиях.

- 2.1.16. В течение \_\_\_\_\_ дней с даты исполнения поручения по настоящему Договору (п. 2.10 настоящего Договора) представить Принциалу отчет об исполнении поручения.
- 2.1.17. К отчету должны быть приложены документы, подтверждающие расходы Агента, произведенные им в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора.

**2.2. Агент имеет право:**

- 2.2.1. Требовать и получать от Принциала все необходимые документы, в том числе планы, проекты, расчеты, заключения специалистов, относящиеся к объекту.
- 2.2.2. Требовать и получать от Принциала любые правоустанавливающие документы на объект.
- 2.2.3. Снимать копии с любых документов для использования в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 2.2.4. Пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по Договору.

**2.3. Принципал обязуется:**

- 2.3.1. Предоставить Агенту все имеющиеся у него сведения и документы, необходимые для поиска покупателей и заключения договора купли-продажи объекта.
- 2.3.2. Предоставить Агенту документы, подтверждающие права Принциала на объект.
- 2.3.3. Совместно с Агентом разработать условия договора купли-продажи объекта, форму и порядок расчетов, а также пакет рекламных материалов для продажи объекта.
- 2.3.4. Предоставить Агенту необходимые полномочия для исполнения настоящего Договора, оформив это соответствующей доверенностью.
- 2.3.5. Принимать от Агента протоколы переговоров, письма, справки о проделанной работе и другие материалы.
- 2.3.6. Проводить переговоры с предполагаемыми покупателями или их представителями только в присутствии Агента.
- 2.3.7. Своевременно не менее чем за \_\_\_\_\_ предупреждать Агента о времени и месте проведения переговоров по вопросам, связанным с продажей объекта.
- 2.3.8. В течение срока действия настоящего Договора не вступать в отношения с третьими лицами по предмету настоящего Договора.
- 2.3.9. Ознакомиться с отчетом Агента, представленным в соответствии с п. 2.1.17 настоящего Договора, и утвердить его либо сообщить Агенту о своих возражениях по отчету в течение \_\_\_\_\_ дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Принциала в установленный настоящим пунктом срок отчет Агента считается принятым.
- 2.3.10. Выплатить Агенту вознаграждение в порядке, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.
- 2.3.11. Направить всех обратившихся к нему потенциальных покупателей и их представителей непосредственно к Агенту.

2.4. Принципал гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора объект не является предметом залога, не сдан в долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не передан в безвозмездное пользование третьим лицам, на него не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на объект не заявлено каких-либо претензий со стороны третьих лиц и уполномоченных государственных органов.

2.5. Принципал гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора отсутствуют договоры и иные соглашения о продаже, дарении или отчуждении объекта по иным основаниям, о передаче объекта в аренду, в безвозмездное пользование.

2.6. В случае обращения взыскания на объект Принципал обязан немедленно сообщить об этом Агенту.

2.7. Принципал обязуется в период действия настоящего Договора не передавать объект в залог, не сдавать в аренду, не предоставлять в безвозмездное пользование, а также не продавать его, не дарить и не отчуждать иным способом без уведомления Агента.

**2.8. Принципал имеет право:**

2.8.1. Требовать от Агента предоставления сведений и отчетов о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Агентом работу.

2.8.2. Запрашивать у Агента данные о потенциальных покупателях и сведения о проведенных переговорах.

2.8.3. Присутствовать на всех переговорах с потенциальными покупателями по вопросам подготовки договора купли-продажи.

2.9. Обязательства Агента перед Принципалом считаются выполненными в следующих случаях:

- если Принципал подписал договор купли-продажи объекта с покупателем (гражданином или юридическим лицом), представленным Агентом;

- если Принципал подписал договор купли-продажи объекта с лицом или организацией, являющимися участниками (учредителями), акционерами организации, представленной Агентом Принципалу в качестве возможного покупателя;

- если Принципал подписал договор купли-продажи объекта с организацией, учредителем (участником), акционером которой является хотя бы один из руководителей организации, представленной Агентом в качестве возможного покупателя;

- если Принципал подписал договор купли-продажи с организацией, в которой хотя бы одним из учредителей (участников), акционеров либо одним из руководителей является хотя бы один из учредителей (участников), акционеров либо один из руководителей организации, представленной Агентом Принципалу в качестве возможного покупателя.

- если договор купли-продажи подписан с лицами, указанными в настоящем пункте, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение \_\_\_\_\_ после окончания срока действия настоящего Договора.

2.10. Датой исполнения поручения по настоящему Договору является дата подписания договора купли-продажи объекта между Принципалом и третьим лицом.



### 3. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТА. ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ АГЕНТА

3.1. Агентское вознаграждение составляет 2% (два процента) от покупной цены объекта.

3.2. Агентское вознаграждение, установленное п. 3.1 настоящего Договора, выплачивается Принципалом в течение 5 (пяти) дней с даты утверждения отчета Агента Принципалом на основании выставленного Агентом счета на оплату.

3.3. Выплата агентского вознаграждения производится путем перечисления денежных средств Принципалом на расчетный счет Агента.

3.4. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Агента.

3.5. Принципал возмещает понесенные Агентом расходы:  
- на \_\_\_\_\_ в сумме \_\_\_\_\_;  
- на \_\_\_\_\_ в сумме \_\_\_\_\_.

3.6. Расходы возмещаются Принципалом в сроки и порядке, установленные настоящим Договором для выплаты вознаграждения.

### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, а в части взаиморасчетов – до полного исполнения принятыми на себя Сторонами обязательств.

4.2. Договор прекращает действие в случаях, установленных действующим законодательством Республики Казахстан.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

### 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

5.2. В случае если Стороны не придут к соглашению по спорным вопросам, споры будут переданы на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

5.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

5.4. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

## 6. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Принципал:**

ТОО «\_\_\_\_\_»  
Юридический адрес:  
БИН  
ИИК  
в  
БИК

**Агент:**

ТОО «Reactor»  
Юридический адрес: Республика  
Казахстан, 050004, г. Алматы, пр.  
Жибек Жолы, д. 81, кв. 179

БИН 160 440 028 550  
ИИК KZ98722S000002309394  
в АО "Kaspi Bank"  
БИК CASPKZKA

**Директор**

\_\_\_\_\_ ФИО  
м.п.

**Директор**

\_\_\_\_\_ Нургалиева А.Н.  
м.п.

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Принципал:**

**ТОО « \_\_\_\_\_ »**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Ф.И.О.**

**м.п.**

**Агент:**

**ТОО «Reactor»**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Нургалиева А.Н.**

**м.п.**