

ПРАВИЛА СОТРУДНИЧЕСТВА

ООО «Фридом Риэлти» с физическими лицами, направленное на приобретение этими лицами в их собственность объектов недвижимости, с владельцами которых у ООО «Фридом Риэлти» заключен агентский договор

Российская Федерация, город Москва

Дата размещения: 18 декабря 2025 г.

Дата вступления в силу: 18 декабря 2025 г.

1. Термины и определения

- 1.1. **Исполнитель** - Общество с ограниченной ответственностью «Фридом Риэлти», расположенное по адресу: 119121, Россия, г. Москва, 2-й Вражский пер., д.7, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 24 октября 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127747076445 (ИНН 7704819159, КПП 770401001).
- 1.2. **Заказчик** – физическое лицо, осуществляющее сотрудничество с Исполнителем, в соответствии с целями и условиями Договора.
- 1.3. **Правила** – настоящие Правила сотрудничества сторонних покупателей с Исполнителем, направленное на приобретение в собственность объектов недвижимости, с владельцами которых у Исполнителя заключен агентский договор.
- 1.4. **Договор** – договор, заключенный путем присоединения Заказчика к настоящим Правилам, состоящий из Правил и Заявления о присоединении к настоящим Правилам, являющийся в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации договором присоединения.
- 1.5. **Заявление** – составленное по установленной Исполнителем форме заявление на присоединение к Правилам, подписываемое Заказчиком и передаваемое им Исполнителю на бумажном носителе.
- 1.6. **Продавец** – физическое или юридическое лицо, в чьей Собственности находится Объект недвижимости.
- 1.7. **Покупатель** - физическое или юридическое лицо/лица, в чью собственность будет оформляться Объект недвижимости при не указании иного в Заявлении - Заказчик является Покупателем.
- 1.8. **Агентский договор** – договор, заключенный между Исполнителем и Продавцом, на основании которого Исполнитель имеет право совершать по поручению Продавца юридические и иные действия от своего имени, но за счет Продавца, направленные на отчуждение Объекта недвижимости в собственность Покупателя, в т.ч. Экспозиция, представление интересов Продавца в переговорах с Заказчиком, проведение Сделки по авансу, Сбор документов, Подготовка к Сделке, Проведение Сделки, Передача Объекта недвижимости.
- 1.9. **Тип недвижимости** – жилая, коммерческая, загородная, новостройка жилая, новостройка загородная, новостройка коммерческая.
- 1.10. **Тип объекта** - квартира, комната, доля, земельный участок, дом с земельным участком, строение жилое, строение нежилое.
- 1.11. **Объект недвижимости** – недвижимое имущество, являющееся объектом Договора, а впоследствии, объектом Основного договора, имеющее определенные, присущие только данному объекту признаки, которые однозначно характеризуют объект недвижимости: Тип недвижимости, Тип объекта, адрес месторасположения, количество комнат, этаж, этажность здания, кадастровый (или условный) номер (при наличии), принадлежащий по праву Собственности Продавцу.
- 1.12. **Собственность** – право владения, пользования и распоряжения Объектом недвижимости на основании правоустанавливающих документов, подтвержденное соответствующими документами, выданными уполномоченными государственными органами и зарегистрированное в установленном законом порядке.
- 1.13. **Бронирование** – действия Исполнителя, в силу предоставленных ему полномочий Продавцом по Агентскому договору, направленные на закрепление Объекта недвижимости за Заказчиком, гарантирующие Заказчику, что Исполнитель и/или Продавец не будет вступать в аналогичные отношения с третьими лицами на Срок Бронирования.
- 1.14. **Срок Бронирования (или Дата проведения Сделки)** – срок, исчисляемый календарной датой, на который Бронируется Объект недвижимости. В указанную дату должен быть заключен Основной договор и Проведена Сделка.
- 1.15. **Основной договор** - договор купли-продажи Объекта недвижимости, заключаемый между Продавцом и Покупателем по определенной Сторонами Форме Основного договора;
- 1.16. **Форма Основного договора** – Основной договор в соответствии с Законодательством РФ может заключаться в простой письменной форме (ст. 161 ГК РФ) или нотариальной форме.
- 1.17. **Сайт Исполнителя (или Сайт)** - информационный ресурс Агента в сети Интернет www.freedome-realty.ru.
- 1.18. **Экспозиция** – действия Исполнителя, направленные на поиск Покупателя Объекта недвижимости за Цену выставления с помощью проведения Рекламной кампании в период времени с момента вступления Агентского договора в силу до момента Сделки по авансу.
- 1.19. **Сделка по авансу** – действия Исполнителя, направленные на заключение настоящего Договора и уплаты Заказчиком Залогового платежа.
- 1.20. **Обеспечительный платеж** – сумма, уплачиваемая Заказчиком в соответствии со ст. 381.1 ГК РФ, являющаяся обеспечением намерений Заказчика приобрести Объект недвижимости в собственность

Покупателя. Обеспечительный платеж подлежит оплате в Рублях РФ, НДС не облагается. Исполнитель применяет упрощенную систему налогообложения. Вознаграждение Исполнителя и иные суммы, подлежащие оплате Заказчиком по настоящему Договору, указаны без НДС.

С 01.01.2026 Исполнитель признается плательщиком НДС по ставке 5% (пять процентов) в соответствии с применимыми нормами законодательства РФ. В связи с этим НДС начисляется и предъявляется Заказчику дополнительно к суммам, указанным в Договоре (сверх цены/вознаграждения). Заказчик обязуется оплатить предъявленный НДС одновременно с оплатой соответствующего платежа по Договору и в те же сроки.

В случае изменения законодательства РФ, влияющего на обязанность Исполнителя по исчислению/предъявлению НДС и/или на применимую ставку НДС, НДС предъявляется по ставке и в порядке, установленным законодательством РФ на дату возникновения налоговой базы, также сверх сумм, указанных в Договоре, если иное прямо не установлено Сторонами в письменной форме.

- 1.21. **Сбор документов** – действия Продавца под контролем Исполнителя, направленные на получение необходимых для отчуждения Объекта недвижимости документов.
- 1.22. **Подготовка к Сделке** - действия Исполнителя, направленные на взаимодействие со всеми сторонами Сделки, связанные с подготовкой к ее заключению.
- 1.23. **Проведение Сделки (или Сделка)** – совокупность действий под контролем Исполнителя, связанных с заключением Основного договора, подачей пакета документов в Росреестр для проведения государственной регистрации перехода права к Покупателю, проведением расчетов по Основному договору. Сделки различаются по Виду Сделки.
- 1.24. **Передача Объекта недвижимости** – действия Продавца и Покупателя, согласно ст. 556 ГК РФ, направленные на передачу Продавцом и принятием Покупателем Объекта недвижимости, согласно Основного договора, под контролем Исполнителя.
- 1.25. **Вид Сделки** – Свободная, Альтернативная.
- 1.26. **Альтернативная** - Сделка осуществляется одновременно со сделкой по приобретению Продавцом другого, альтернативного объекта недвижимости (далее – «Альтернативный объект»).
- 1.27. **Источник финансирования Сделки** – собственные средства Покупателя; средства от продажи другого объекта недвижимости Покупателя; привлечение Покупателем Ипотечного кредита.
- 1.28. **Стоимость Объекта недвижимости** – цена, за которую продается Объект недвижимости.
- 1.29. **Ипотечный кредит** – кредит, предоставляемый Банком-кредитором Покупателю на приобретение Объекта недвижимости.
- 1.30. **Ипотечная сделка** - Сделка с привлечением Ипотечного кредита.
- 1.31. **Банк-кредитор** - банк, предоставивший Ипотечный кредит.
- 1.32. **Росреестр** - орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – ФСГРК/К).
- 1.33. **Залогодержатель** – юридическое или физическое лицо, в пользу которого зарегистрировано обременение (ограничение) Объекта недвижимости, согласно законодательства РФ.
- 1.34. **Ограничение (обременение)** – зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ ипотека, рента, запрещение на распоряжение, арест и т.п.
- 1.35. **Перепланировка** – несогласованное изменение внутренней планировки или переоборудование Объекта недвижимости.
- 1.36. **Зарегистрированное лицо** – физическое лицо, обладающее правом пользования Объекта недвижимости.
- 1.37. **Юридическое освобождение** – действия Продавца и направленные на снятие всех Зарегистрированных лиц с регистрационного учета и предоставление документов, подтверждающих этот факт (документом подтверждающим этот факт, являются или выписка из домовой книги по адресу Объекта недвижимости, подтверждающая снятие Зарегистрированных лиц с регистрационного учета, или выписка из домовой книги по адресу, отличному от адреса Объекта недвижимости, подтверждающая постановку на регистрационный учет Зарегистрированных лиц).
- 1.38. В Правилах могут быть использованы термины, не определенные в пунктах, указанных выше. В этом случае толкование такого термина производится в соответствии с текстом Правил.

2. Общие положения

- 2.1. Настоящие Правила устанавливают порядок сотрудничества Исполнителя с физическими лицами, направленный на приобретение этими лицами в их собственность или в собственность третьих лиц объектов недвижимости, с владельцами которых у Исполнителя заключен Агентский договор, а также регулируют иные отношения, возникающие в связи с этим между Сторонами.
- 2.2. Настоящие Правила являются типовыми для всех физических лиц и определяют положения Договора оказания услуг, заключаемого между Исполнителем и Заказчиком. В соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор является договором присоединения и оформляется подписанием Заказчиком и принятием Исполнителем Заявления. Датой вступления Договора в силу является дата принятия Исполнителем Заявления и подтверждается отметкой Исполнителя, проставляемой на Заявлении.
- 2.3. Права и обязанности Сторон по Договору возникают с даты вступления в силу Договора на условиях, указанных в Заявлении.
- 2.4. Договор действует до даты, указанной в Заявлении. Договор может быть продлен только по взаимному согласию Сторон. При продлении Договора его условия могут быть изменены.

3. Предмет Договора

- 3.1. В соответствии с Договором, Исполнитель обязуется осуществить Бронирование Объекта недвижимости.
- 3.2. Заказчик обязуется совершить все необходимые действия, направленные на приобретение в их собственность или в собственность третьих лиц Объектов недвижимости.

4. Гарантии Сторон.

- 4.1. При заключении настоящего Договора Исполнитель предоставляет Заказчику следующие гарантии:
 - 4.1.1. между Исполнителем и Продавцом заключен и действует Агентский договор;
 - 4.1.2. если иное не указано в Заявлении, Объект недвижимости не обременен правами третьих лиц (в частности, нет лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; находящихся в армии или в местах лишения свободы; выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты), арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, в споре не состоит, Ограничения (обременения) - отсутствуют;
 - 4.1.3. если иное не указано в Заявлении, в Объекте недвижимости Перепланировка отсутствует;
 - 4.1.4. право Собственности Продавца подтверждено Продавцом оригиналами правоустанавливающих документов;
 - 4.1.5. профессиональная ответственность Исполнителя застрахована. Информация о страховом полисе находится на Сайте;
 - 4.1.6. Исполнителем пройдена добровольная сертификация услуг на рынке недвижимости Российской Федерации, информация о сертификате находится на Сайте.
- 4.2. При заключении настоящего Договора Заказчик предоставляет Исполнителю следующие гарантии:
 - 4.2.1. документы и сведения, предоставляемые Заказчиком являются достоверными;
 - 4.2.2. Источник финансирования Сделки является обеспеченным;
 - 4.2.3. если иное не указано в Заявлении, Заказчик является Покупателем;
 - 4.2.4. если Заказчик не является Покупателем или является одним из Покупателей (при оформлении Объекта недвижимости в общую долевую собственность), то Заказчик заявляет, что имеет надлежаще оформленные полномочия от Покупателя и имеет право вести переговоры с Исполнителем и заключать Договор.

5. Права и обязанности Сторон.

- 5.1. Исполнитель обязуется:
 - 5.1.1. провести Бронирование сразу после получения Обеспечительного платежа;
- 5.2. Исполнитель имеет право:
 - 5.2.1. в связи с требованием законодательства РФ, самостоятельно заполнить Анкету клиента на основании полученных от Заказчика документов, содержащих персональные данные Заказчика и Покупателя;
 - 5.2.2. согласовать с Заказчиком (по средствам телефонной связи или по средствам электронной почты) Дату проведения Сделки (в т.ч. время) и место Проведения Сделки, не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до планируемой даты Сделки.
- 5.3. Заказчик обязан:
 - 5.3.1. предоставить указанные в Заявлении документы;
 - 5.3.2. представить документы, подтверждающие свои полномочия при предоставлении интересов Покупателя;
 - 5.3.3. обеспечить со своей стороны Проведение Сделки в сроки Бронирования;
 - 5.3.4. обеспечить со своей стороны Передачу объекта недвижимости;
 - 5.3.5. предоставлять Исполнителю полную и достоверную информацию, своевременно уведомлять Исполнителя обо всех изменениях обстоятельств, имеющих значение для выполнения Исполнителем обязательств по Договору;
 - 5.3.6. обеспечить Источник финансирования Сделки, определенный в Заявлении;
 - 5.3.7. при проведении Ипотечной сделки провести все необходимые взаимодействия с Банком-кредитором;
 - 5.3.8. присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия, лично, либо через своего представителя, полномочия которого будут оформлены надлежащим образом.
- 5.4. Заказчик подтверждает, что:
 - 5.4.1. ознакомлен с дополнительными расходами, которые он будет вынужден нести в пользу третьих лиц при Проведении Сделки;
 - 5.4.2. ознакомлен с порядком Проведения Сделок с Ограничением (обременением), в случае действия в отношении Объекта недвижимости Ограничения (обременения), Заказчику понятен смысл и значение статей Федерального закона от 16.07.1998 г №102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) и Гражданского Кодекса РФ.
- 5.5. Стороны обязуются использовать информацию, переданную друг другу, исключительно в целях выполнения обязательств по настоящему Договору.
- 5.6. При наличии в Объекте недвижимости Зарегистрированных лиц, срок Юридического освобождения, который будет установлен в Основном договоре, указывается в Заявлении;
- 5.7. Срок Передачи Объекта недвижимости указан в Заявлении.

6. Финансовые условия и порядок расчетов.

- 6.1. Стоимость Объекта недвижимости определяется Сторонами в Заявлении.
- 6.2. Условия Бронирования Объекта недвижимости:

- 6.2.1. В обеспечение обязательств и намерений по предстоящей Сделке Заказчик вносит Исполнителю Обеспечительный платеж, размер которого определяется Сторонами в Заявлении.
- 6.2.2. Дата Проведения Сделки и место Проведения Сделки определяется Сторонами в Заявлении.
- 6.2.3. Точная Дата Проведения Сделки, время Проведения Сделки и место Проведения Сделки должны быть согласованы Сторонами не позднее чем за 2 (два) рабочих дня до планируемой Даты Проведения Сделки (посредством телефонной связи или по средствам электронной почты). В случае, если в указанные сроки Сторонам не удалось согласовать дату, время и место проведения Сделки, то Стороны не пришли к соглашению, что местом подписания Основного договора считается офис Исполнителя, указанный в Разделе 9 Правил в 13:00 в Дату Проведения Сделки, а местом проведения расчетов – хранилище ПАО СБЕРБАНК, адрес: г. Москва, ул. Смоленский бул., д.4.
- 6.2.4. Расчет между Покупателем и Продавцом за Объект недвижимости производится в сроки и способом, указанным в Заявлении.

7. Порядок возврата/невозврата Обеспечительного платежа.

- 7.1. Обеспечительный платеж подлежит возврату Заказчику в следующих случаях:
 - 7.1.1. После Проведения Сделки при участии Исполнителя, в случае, если Обеспечительный платеж не включен в цену Основного договора;
 - 7.1.2. В случае, если в указанную Дату Проведения Сделки не состоится Проведение Сделки по вине Исполнителя или Продавца;
 - 7.1.3. В случае обнаружения фактов, которые могут привести к невозможности заключения Сделки или к признанию впоследствии Сделки недействительной, а также, для Ипотечной сделки, при невозможности получить разрешение на сделку Банка-кредитора (исключение составляет случай, когда Заказчик до подписания Договора не получил решение Банка-кредитора или не предоставил решение в установленные в Заявлении сроки);
 - 7.1.4. Обеспечительный платеж подлежит возврату Заказчику в полном объеме в течение 3-х рабочих дней с момента требования о возврате в безналичном виде на р/счет Заказчика, указанный в требовании, если иное не указано в Заявлении.
- 7.2. Обеспечительный платеж возврату Заказчику не подлежит в следующих случаях:
 - 7.2.1. После Проведения Сделки при участии Исполнителя, в случае, если Обеспечительный платеж включен в цену Основного договора;
 - 7.2.2. Если в указанные сроки Бронирования Проведение Сделки не состоится по вине Заказчика и/или Покупателя;
 - 7.2.3. Если Покупатель не явился для подписания Основного договора;
 - 7.2.4. Если Покупатель не обеспечил Источник финансирования Сделки;
 - 7.2.5. Если Покупатель не явился для подачи документов в Росреестр или не предоставил доверенность на совершение действий по государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю;
 - 7.2.6. Если Покупатель приостановил государственную регистрацию перехода права собственности от Продавца к Покупателю;
 - 7.2.7. Если Покупатель и Продавец осуществили Проведение Сделки без участия Исполнителя.

8. Прочие условия

- 8.1. Признание недействительным отдельных положений Договора не влечет за собой недействительность любого другого положения и Договора в целом.
- 8.2. Все предварительные соглашения, согласования или заявления, как письменные, так и устные, относительно положений Договора, после вступления Договора в силу прекращают действие и не имеют силы.
- 8.3. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе для восстановления нарушенного права обратиться в суд.
- 8.4. При разрешении всех спорных вопросов и толковании терминов, использованных в настоящем Договоре, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.
- 8.5. В случае возникновения спора между Сторонами в связи с заключением, исполнением, изменением или расторжением Договора, рассмотрение спора передается в Хамовнический районный суд города Москвы.
- 8.6. В случае направления документов посредством курьерской почты, их получение должно быть подтверждено распиской о получении. В случае направления документов посредством почтового отправления, их отправка должна быть подтверждена квитанцией об оплате отправления.
- 8.7. Любые ссылки на статьи и пункты, заголовки различных статей настоящих Правил и Заявления делаются исключительно с целью удобства и не могут влиять на толкование Договора.
- 8.8. Заказчик подтверждает свое согласие на обработку, использование и передачу третьим лицам своих персональных данных и данных Покупателя в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ.

9. Контакты и реквизиты Исполнителя

- 9.1. ООО «Фридом Риэлти»
р/с 40702810010000454464
в АО "ТБАНК"
БИК 044525974

к/с 30101810145250000974

Фактический адрес: 119121, Россия, г. Москва, 2-й Вражский пер., д.7

тел. +7 (495) 580-30-32

эл. почта: info@an-freedom.ru.

9.2. Информация об актуальных банковских реквизитах Исполнителя, размещена на Сайте.