



ДОГОВОР № _____

на оказание консультационных и риэлтерских услуг при обмене объекта недвижимости (с предоставлением Исполнителю исключительного права на поиск покупателей)

г. Челябинск

«__» _____ 201__ г.

Мы, Агентство Недвижимости «ИННОВАЦИЯ» в лице индивидуального предпринимателя Соболевской Ирины Леонидовны, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя св-во 74 № 005261089 от 18.06.09г. ИФНС по Metallургическому району г. Челябинска, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и гр. _____ именуемый (ая) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель по настоящему договору обязуется совершить действия направленные на продажу объекта недвижимости «Заказчика» _____, далее «Объекта», расположенного по адресу: _____, при условии поиска и одновременного приобретения другого объекта недвижимости _____, далее «Объекта», а «Заказчик» обязуется выплатить вознаграждение Исполнителю.

Отчуждаемый Объект принадлежит «Заказчику» на праве _____, что подтверждается документами _____

1.2. Полная характеристика Объектов содержится в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Объект подлежит продаже по цене _____ (_____) рублей с учетом стоимости услуг Агентства.

1.4. Цена на Объект может быть изменена по взаимному соглашению сторон с письменного согласия Заказчика.

1.5. Стороны принимают на себя обязательство о конфиденциальности настоящего соглашения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор действует с «__» _____ 201__ г. по «__» _____ 201__ г. включительно. В случае если Договор купли-продажи Объекта заключен и подан на государственную регистрацию в УФРС, срок действия настоящего Договора автоматически продлевается на срок государственной регистрации.

2.2. По окончании срока действия Договор считается истекшим. Договор может быть продлен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения к Договору производятся в письменной форме по соглашению сторон.

3. ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТСТВА

3.1. Агентство обеспечивает определение рыночной стоимости продаваемого и приобретаемого Объекта с учетом всех факторов ценообразования (организация маркетинга, предъявление Заказчику статистических и аналитических материалов, отражающие состояние рынка, предоставление списка аналогичных Объектов, находящихся в данный момент в экспозиции и пр.) при этом заполняется Оценочный лист (Приложение № 3).

3.2. Агентство обеспечивает проведение рекламной кампании по продаже Объекта путем размещения информации на сайтах, в специализированных базах данных и рекламных изданиях, создание и распространение объявлений, а также осуществляет мониторинг рынка недвижимости на предмет конкурентоспособности, рейтинга и количество просмотров поданных объявлений.

3.3. Организует проведение просмотров Объекта потенциальными покупателями по предварительному согласованию с Заказчиком, при этом заполняется Бланк показа недвижимости (Приложение № 4), а также проводит переговоры об условиях сделки отчуждения Объекта с покупателями. Осуществляет поиск и показ Объектов, отвечающих требованиям Заказчика, определить время и порядок просмотра выбранных Заказчиком Объектов, при этом заполняется Бланк просмотра недвижимости (Приложение № 5).

3.4. Агентство обеспечивает подготовку к сделке по отчуждению и покупке Объектов, проводит сбор пакета документов необходимых для совершения сделок по отчуждению и приобретению Объектов, принятие от потенциального покупателя аванса за Объект, предоставляющий покупателю первоочередное право на его покупку, передача аванса за Объект выбранный Заказчиком, а также юридическую экспертизу правоустанавливающих документов на Объекты.

3.5. Агентство обязуется согласовать с Заказчиком (устно или письменно) дату, время и место проведения сделок купли-продажи объектов не позднее, чем за _____ рабочих дня до сделки.

3.6. Гарантирует со своей стороны конфиденциальность условий настоящего Договора, договоров отчуждения и приобретения Объектов, информации об их собственниках и времени проведения сделки.

3.7. Гарантирует Заказчику сохранность принятых документов в соответствии с Актом приема-передачи документов.

3.8. Обязательства Агентства считаются исполненными после государственной регистрации договоров купли-продажи Объектов.

4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

4.1. В течение срока действия Договора не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по отчуждению или приобретению Объектов без согласования с Агентством.

4.2. К моменту заключения сделки купли-продажи Заказчик обеспечивает выполнение следующих условий: Объект не сдан в аренду, не отчужден, не заложен, не находится в споре, под запретом (арестом) не состоит, брачный договор в отношении его не заключался.

4.3. Заказчик гарантирует истинность следующих сведений: отсутствуют иные права на Объект у третьих лиц, собственники и/или проживающие в Объекте граждане не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере; из Объекта никто не снят с регистрационного учета временно (на службу в ВС, в места лишения свободы, в

районы Крайнего Севера и т.п., Дом престарелых, Детский дом и т.д.), в течение срока владения Объектом Заказчик не имел другого супруга/супруги; в течение срока владения и/или проживания в Объекте не были зарегистрированы и не имели права проживания несовершеннолетние не указанные в настоящем Договоре; Объект не подвергался какой-либо перепланировке без надлежащего оформления; в течение срока владения и/или проживания в Объекте у Заказчика не было опекуна (попечителя); предыдущие владельцы (и члены их семей) не имеют по отношению к Объекту претензий, которые могут повлечь отрицательные последствия для будущего собственника.

4.4. Заказчик обязан до проведения сделки купли-продажи оплатить задолженности по коммунальным платежам, электроэнергии, абонентской плате за телефон, междугородние и международные телефонные переговоры.

4.5. Заказчик обеспечивает освобождение Объекта (вывоз мебели и иных вещей) и передачу Объекта покупателю в техническом и санитарном состоянии, соответствующем дню просмотра Объекта покупателем.

4.6. Заказчик обязуется полностью оплатить стоимость услуг Агентства по реализации данного Договора непосредственно после заключения договоров купли-продажи (отчуждения и приобретения) Объекта с Покупателем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Если сделка купли-продажи Объектов не состоялась по вине Заказчика вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) им своих обязательств по Договору, включая отказ Заказчика от продажи объекта покупателю найденному Агентством и /или предоставления ложной информации об Объекте, Агентство имеет право расторгнуть Договор, а Заказчик обязуется уплатить Агентству денежную сумму согласно установленным действующим тарифам.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) в период действия Договора.

6. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Расходы по подготовке и сбору документов для оформления сделок купли-продажи, не включены в стоимость услуг Исполнителя, и оплачиваются дополнительно Заказчиком.

6.2. Сумма вознаграждения Исполнителя за услуги, оказанные в соответствии с п.1.1. настоящего Договора, устанавливается: в размере _____ % от стоимости отчуждаемого и приобретаемого объекта недвижимости, либо в денежном выражении суммы в размере _____ рублей, которая входит в стоимость объекта, указанной в п.1.1. настоящего договора.

6.3. Выплата вознаграждения Исполнителю производится:

6.3.1. При подписании ДОГОВОРА на оказание консультационных и риэлтерских услуг при обмене объекта недвижимости заказчик оплачивает комиссию в размере _____ (_____) рублей, которая не подлежит возврату и входит в общую стоимость услуг.

6.3.2. Полная оплата производится в день подписания договоров купли-продажи и сдачи документов на государственную регистрацию права или в ином порядке, но не позднее момента расчета с Заказчиком за Объект, при этом составляется Акт сдачи-приемки оказанных услуг (Приложение №6).

7. ЦЕНА ОБЪЕКТА

7.1. Стоимость продаваемого и приобретаемого Объекта устанавливается в соответствии суммы доплаты за приобретаемую квартиру со стороны Заказчика, в пользу Заказчика (не нужно вычеркнуть) составляет не более _____ рублей и не менее _____ рублей.

7.2. Расчеты покупателя с Заказчиком и Заказчика с продавцом осуществляются в день подписания соответствующих договоров купли-продажи, либо в ином порядке по соглашению сторон.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Заказчик до подписания настоящего Договора ознакомлен Агентством с действующим порядком удостоверения и регистрации сделок с недвижимым имуществом, правилами проведения расчетов с использованием депозитария, получил от Агентства разъяснения по всем пунктам Договора и согласен с предложенными условиями.

8.2. Все споры по настоящему Договору разрешаются сторонами путем переговоров и заключения мирового соглашения, а при не достижении согласия – в судебном порядке.

8.3. Заказчик не возражает против привлечения Агентством для исполнения настоящего Договора третьих лиц.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

адрес (фактического проживания): _____

паспорт: _____ № _____ выдан _____

Тел.: _____

_____ / _____ /

Исполнитель:

Агентство Недвижимости «ИННОВАЦИЯ»

г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 70 «б»

ИП Соболевская Ирина Леонидовна

ИНН 744800191846

ОГРНИП 309745016900012

ИФНС России по Metallургическому р-ну

г. Челябинска от 18.06.2009 г.

Тел. 8 (351) 223-6-233; 8-919-123-62-33

_____ /ИП Соболевская И.Л./