



Общество с ограниченной ответственностью
Агентство Услуг «Дом на Мещере»

603070, Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д.5а офис 118
Тел.: (831) 423-57-27, факс: (831) 220-48-08
Эл.почта: mail@domnovgorod.ru,
Сайт: www.domslug-nn.ru

**Договор на оказание услуг Продавцу объекта недвижимости
с покупкой альтернативного объекта недвижимости**

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Агентство Услуг «Дом на Мещере» в лице Директора Васильевой Елены Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», с одной стороны и собственник(и) объекта недвижимости:

ФИО, паспортные данные, адрес регистрации

именуемый(ые) в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему **Договору Исполнитель** обязуется за вознаграждение от имени и за счет **Заказчика** произвести поиск покупателя, организовать проведение сделки и иные действия по продаже объекта недвижимости, расположенного по адресу:

далее по тексту **Продаваемый Объект**,

а также произвести подбор объекта(ов) недвижимости, параметры которого(ых) указаны в Приложении №3 «Заявка покупателя на квартиру» к настоящему **Договору**, именуемого в дальнейшем **Альтернативный Объект** и организовать приобретение (покупку) **Альтернативного Объекта** недвижимости.

Основные характеристики **Продаваемого Объекта** изложены в «Акте первичного осмотра объекта недвижимости» (Приложение №1).

1.2. Основные условия подготовки сделки по продаже Объекта:

1.2.1. Цена **Продаваемого Объекта** устанавливается _____ (_____) рублей, включая вознаграждение **Исполнителю**.

1.2.2. Со слов **Заказчика Продаваемый Объект** не продан, не подарен, не находится под арестом или в залоге, в споре и под запретом не состоит. **Объект** свободен от прав третьих лиц, не указанных в настоящем **Договоре**, о которых **Заказчик** не мог не знать на момент заключения настоящего **Договора**, в том числе снятых временно с регистрационного учета (армия, тюрьма и др.).

1.2.3. **Заказчик** обязуется погасить все долги по коммунальным платежам и за электроэнергию до заключения договора купли-продажи **Продаваемого Объекта** с покупателем.

1.2.4. На регистрационном учете в **Продаваемом Объекте** состоят _____

1.2.5. Сроки снятия с регистрационного учета и освобождения **Продаваемого Объекта**:

- снятие с регистрационного учета в течение _____ дней после подписания договора купли-продажи **Продаваемого Объекта**;
- освобождение **Продаваемого Объекта** в течение _____ дней после подписания договора купли-продажи **Продаваемого Объекта**.

1.2.6. **Заказчик** гарантирует и несет полную ответственность перед **Исполнителем** и третьими лицами за снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в **Продаваемом Объекте** лиц и освобождение **Продаваемого Объекта** от личного имущества в сроки, указанные в настоящем **Договоре**.

1.3. Основные условия подготовки сделки по покупке **Альтернативного Объекта**:

1.3.1. **Альтернативный Объект** будет приобретаться **Заказчиком** за счет средств, полученных от продажи Объекта недвижимости, указанного в п. 1.1., с доплатой в размере _____ (_____) рублей.

Доплата (разница между стоимостью **Продаваемого Объекта** и **Альтернативного Объекта**) будет производиться **Заказчиком** за счет средств: _____

накопления, кредитные (ипотечные) средства, материнский капитал, субсидия, сертификат, другое

не включая вознаграждение **Исполнителю**.

1.3.2. Окончательная цена приобретаемого Объекта устанавливается путем подписания **Дополнительного соглашения** к настоящему **Договору** (согласие на покупку выбранного Объекта) (Приложение №4).

Исполнитель _____

Заказчик _____

1.3.3. **Альтернативный Объект** будет оформлен в собственность на имя: _____

1.4. Продажа **Продаваемого Объекта** и покупки **Альтернативного Объекта** происходят путем совершения сделки в простой письменной форме (нотариальное оформление сделки оговаривается дополнительно).

1.5. Дополнительные условия совершения сделок _____

2. Права и обязанности Исполнителя

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Исполнять свои обязательства согласно Приложению №2 к настоящему **Договору**;

2.1.2. Обеспечить сохранность переданных ему документов (оригиналов или копий) на приобретаемый **Объект**;

2.1.3. По выполнению этапов работ предоставлять **Заказчику** «Отчеты о выполнении работ».

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Принять финансовые обязательства (аванс) от потенциального покупателя **Объекта**.

2.2.2. Внести финансовые обязательства (аванс) потенциальному продавцу (представителю) приобретаемого **Объекта** за счет средств, переданных **Заказчиком** **Исполнителю** при подписании **Приложения №4**.

3. Права и обязанности Заказчика

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Обеспечить доступ в **Продаваемый Объект** для просмотра в согласованное с **Исполнителем** время.

3.1.2. Содействовать **Исполнителю** в выполнении услуг и, в частности, следовать рекомендациям **Исполнителя** по процедуре, порядку, срокам подготовки и совершения сделок;

3.1.3. В срок до «___» _____ г. предоставить **Исполнителю** согласие всех лиц, имеющих право пользования **Продаваемым Объектом**, на продажу и освобождение **Продаваемого Объекта**;

3.1.4. В срок до «___» _____ г. предоставить **Исполнителю** все необходимые документы, подтверждающие право собственности на **Продаваемый Объект**, а также документы, необходимые для выполнения поручения (доверенности, справки, выписки);

3.1.5. Сообщать о возникновении обременений, указанных в п. 1.2.2. настоящего **Договора**;

3.1.6. Не производить никаких действий, которые бы ухудшили потребительские свойства **Продаваемого Объекта**, с момента получения согласия от Покупателя на приобретение **Продаваемого Объекта**;

3.1.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления отчета **Исполнителя** принять его или письменно сообщить **Исполнителю** о возражениях по отчету. Если в течение 5 (пяти) рабочих дней **Заказчик** не направил **Исполнителю** письменных мотивированных возражений по предоставленному отчету посредством электронной почты либо факса, отчет считается принятым.

3.1.8. После выполнения **Исполнителем** работ по каждому этапу согласно Приложению №2 подписывать «Акты о выполнении работ»;

3.1.9. Выплатить **Исполнителю** вознаграждение, а также возместить его расходы, произведенные в ходе исполнения **Договора**;

3.1.10. Соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей ему известной в связи с обстоятельствами работы по **Договору**;

3.1.11. В течение срока действия **Договора** не предпринимать лично или через доверенных лиц каких-либо действий по отчуждению **Объекта**, предоставив **Исполнителю** исключительное право по поиску покупателя на **Объект**, указанный в **Договоре**;

Любые действия **Заказчика**, направленные на самостоятельный поиск потенциальных покупателей, рассматриваются как добровольная помощь **Исполнителю** и не влекут за собой снижения стоимости услуг **Исполнителя**.

3.1.12. В течение срока действия **Договора** не предпринимать каких-либо действий с третьими лицами по поиску приобретаемого **Объекта** без уведомления об этом **Исполнителя**;

3.1.13. Предоставить документы, подтверждающие снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных лиц, согласно договору купли-продажи **Продаваемого Объекта**.

3.2. Заказчик имеет право, в случае ненадлежащего исполнения обязательств по **Договору** со стороны **Исполнителя**, требовать от **Исполнителя** замены агента.

4. Вознаграждение Исполнителю и порядок расчетов

4.1. За выполнение работы по настоящему **Договору** **Исполнитель** получает от **Заказчика** вознаграждение за поиск покупателя, организацию проведения сделки и иные действия по продаже объекта недвижимости, которое составляет _____ (_____) рублей.

4.2. За выполнение работы по настоящему **Договору** **Исполнитель** получает от **Заказчика** вознаграждение за подбор **Альтернативного(ых) Объекта(ов)** недвижимости и организацию приобретения (покупки) **Объекта** недвижимости, которое составляет _____ (_____) рублей (за каждый **Альтернативный Объект**).

4.3. Вознаграждение **Исполнителю** выплачивается в день подписания основного договора купли-продажи **Объекта**.

5. Ответственность Сторон и условия расторжения Договора

5.1. Стороны несут ответственность за полное либо частичное неисполнение обязательств по настоящему **Договору** в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Договор может быть расторгнут по взаимному согласию **Сторон**. В случае одностороннего отказа от **Договора** одной из **Сторон** иницилирующая **Сторона** должна уведомить другую **Сторону** в письменной форме о расторжении **Договора** за 5 (пять) рабочих дней до даты расторжения.

5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего **Договора** **Заказчик** обязан оплатить **Исполнителю** фактически понесенные им расходы, произведенные в ходе исполнения **Договора**, согласно Прейскуранту на услуги.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

5.5. При досрочном расторжении **Договора** возмещение расходов производится в день расторжения **Договора**.

6. Заключительные положения

6.1. Любые изменения и дополнения к **Договору** действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями **Сторон**. Приложения к **Договору** составляют его неотъемлемую часть.

6.2. Настоящий **Договор** вступает в силу с момента подписания и действует до « ____ » _____ 20__ г.

6.3. **Договор** считается пролонгированным на три месяца, если ни одна из **Сторон** письменно не заявила о его расторжении.

6.4. **Договор** составлен и подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из **Сторон**. Все экземпляры **Договора** имеют равную юридическую силу.

6.5. **Стороны** признают, что при заключении **Договора** текст ими прочитан полностью, его смысл понятен и не вызывает возражений.

6.6. Споры и разногласия решаются **Сторонами** путем переговоров, а если **Стороны** не пришли к соглашению – в судебном порядке.

6.7. **Заказчик** дает свое согласие **Исполнителю** на обработку, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, следующих персональных данных: ФИО, дата рождения, пол, место рождения; серия, номер, кем и когда выдан паспорт, код подразделения, семейное положение, адрес регистрации, номер телефона, ИНН, СНИЛС и другие данные, для хранения документов, содержащих вышеперечисленные персональные данные, ведения документации по учету клиентов, направления корреспонденции по почте, передаче данных в кредитные, страховые, оценочные компании, регистрационные органы, третьим лицам исключительно в целях и интересах **Заказчика** и исполнения настоящего **Договора**. **Заказчик** предоставляет **Исполнителю** право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.

подпись
6.8. С прейскурантом цен **Исполнителя** **Заказчик** ознакомлен и согласен.

6.9. Во всем, что не предусмотрено **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложения:

1. Акт первичного осмотра Объекта недвижимости
2. Порядок выполнения обязательств Исполнителем к Договору на оказание услуг Продавцу объекта недвижимости
3. Заявка на покупку альтернативного Объекта недвижимости
4. Дополнительное соглашение (согласие на покупку выбранного Объекта)
5. Еженедельный отчет

7. Прочие условия

8. Подписи Сторон

Исполнитель:

ООО АУ «Дом на Мещере»
ИНН 5257100045
ОГРН 1085257002665
603070, г.Н.Новгород,
Адрес: Мещерский бульвар, д. 5А, оф. 118
Эл.почта: mail@domnovgorod.ru,
Сайт: www.domuslug-nn.ru

Директор ООО АУ «Дом на Мещере»

Е.В.Васильева

М.П.

Заказчик:

ФИО, телефон, e-mail, подпись

Приложение № 2 к Договору на оказание услуг Продавцу объекта недвижимости с покупкой альтернативного Объекта от «__» _____ 201__ г.

Порядок выполнения обязательств Исполнителем

1 Этап – Поиск покупателя на Объект и подбор альтернативного Объекта,

в рамках этого этапа **Исполнитель:**

1.1. Разрабатывает и проводит рекламную кампанию по поиску покупателя на продаваемый **Объект**.

Размещение информации о продаваемом **Объекте**:

- в базе данных ООО АУ «Дом на Мещере».
- в специализированных Интернет-ресурсах,
- в единой городской базе недвижимости,
- в национальной мультилистинговой системе,
- в профессиональной системе для участников рынка недвижимости,
- расклейка объявлений на подъездах и других специализированных площадках,
- баннерная реклама.

1.2. Осуществляет поиск и подбор покупателя на продаваемый **Объект**;

1.3. Консультирует **Заказчика** на предмет того, как должен выглядеть продаваемый **Объект** на момент осмотра его потенциальным покупателем;

1.4. Организация и проведение показов продаваемого Объекта потенциальным Покупателям;

1.5. Подписывает дополнительные соглашения об изменении условий Договора на услуги (при необходимости): изменении цены, сроков и др.

1.6. Получает согласие покупателя на покупку продаваемого **Объекта**.

1.7. Проводит обзор состояния рынка недвижимости и предоставление **Заказчику** информации об интересующих его объектах на рынке жилой недвижимости в соответствии с условиями заключенного с ним договора.

1.8. Предоставляет **Заказчику** объективной и полной информации о ценах на интересующие его объекты недвижимости, исходя из соотношения спрос/предложение и сложившегося ценового рынка на подобные объекты недвижимости.

1.9. Осуществляет подбор и организует просмотры объектов недвижимости **Заказчиком**, согласно Приложению №4 «Заявка покупателя на квартиру» (до 10 (десяти) объектов).

1.10. Проводит согласование условий покупки объекта недвижимости со всеми сторонами, участвующими в сделке. Выстраивание взаимоотношений с контрагентами по сделке (подписание предварительных договоров, соглашений о сотрудничестве).

1.11. Консультирует **Заказчика** по правовым и организационным вопросам подготовки и проведения сделок. Разрабатывает проект по процедуре проведения сделок по продаже и покупке **Объекта (ов)**:

- построение последовательности операций,
- проверка комплектности и правильности заполнения пакета документов, необходимого для проведения сделок,
- выбор наиболее оптимальной и безопасной схемы проведения взаиморасчетов между сторонами сделок.

1.12. Подготовка и проверка на комплектность, правильность заполнения пакета документов, необходимых для проведения сделок, на соответствие их унифицированной системе организационно - распорядительной документации и действующим требованиям к оформлению документов на территории Нижегородской области (органы опеки, Администрация г.Нижнего Новгорода, нотариус, и др).

1.13. Проводит предварительные переговоры с потенциальным покупателем продаваемого **Объекта** и продавцом альтернативного **Объекта(ов)** о согласовании условий проведения сделок на условиях, оговоренных в настоящем договоре. Согласование условий продажи и покупки объектов недвижимости со всеми сторонами, участвующими в сделке. Выстраивание взаимоотношений с контрагентами по сделкам (подписание предварительных договоров, соглашений о сотрудничестве).

1.14. Организовывает подписание предварительных договоров, договоров о намерениях, соглашений о сотрудничестве, соглашений об авансе и (или) других необходимых документов с покупателем продаваемого **Объекта** и продавцом альтернативного **Объекта(ов)**, определяющих сроки и условия продажи **Объекта** и покупки альтернативного **Объекта**, а также ответственность каждой из сторон за нарушение заключенных договоренностей. Подготовка пакета документов, необходимых для совершения сделки купли-продажи **Объектов**.

1.15. Предоставляет **Заказчику** Отчет и подписывает с ним Акт о выполнении первого этапа работ.

2 Этап – Подготовка и организация сделок купли-продажи продаваемого и альтернативного Объектов, в рамках этого этапа **Исполнитель:**

2.1. Консультирует **Заказчика** на предмет того, как с наименьшими для него рисками подготовить сделки купли-продажи продаваемого и альтернативного **Объектов**.

- консультация Заказчика о процедуре проведения взаиморасчетов;
- выбор наиболее оптимальной и безопасной схемы проведения взаиморасчетов между сторонами сделок;
- консультация по последовательности операций;
- согласование условий передачи денежных средств;
- организация взаиморасчетов при помощи специализированного финансового учреждения:
 - через банковскую ячейку
 - через расчетные счета Клиентов;
- контроль за получением денежных средств Заказчиком после выполнения условий договора купли-продажи.

2.2. Оповещает всех участников сделок о дате, времени и месте подписания договоров купли-продажи продаваемого и альтернативного Объектов в устной форме, путем телефонного звонка на номер, указанный **Заказчиком** в настоящем Договоре, либо отправив уведомление на адрес электронной почты **Заказчика** или используя иные средства связи.

2.3. Подготавливает основной пакет документов (договора купли-продажи **Объектов** и другие необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Заказчика и Покупателя).

2.4. Организует процедуру взаиморасчета между **Заказчиком**, Покупателем и Продавцом альтернативного Объекта в пределах возложенных на **Исполнителя** полномочий, согласно выбранной **Заказчиком** и согласованной со всеми участниками сделок схемы проведения сделки.

2.5. Организует подписание договоров купли-продажи **Объектов** и иных документов.

2.6. Организует подачу на государственную регистрацию перехода права собственности на основании подписанного договоров купли-продажи **Объектов** в УФРС по НО (ФГБУ «ФКП Росреестр»).

2.7. Предоставляет **Заказчику** Отчет и подписывает с ним Акт о выполнении второго этапа работ.

3 Этап – Организация приема - передачи продаваемого и альтернативного Объектов,

в рамках этого этапа **Исполнитель:**

3.1. Осуществляет контроль над процедурой фактической передачи продаваемого **Объекта** и приемки альтернативного **Объекта**;

3.2. Организует процедуру освобождения и фактической передачи объекта недвижимости:

- Осмотр передаваемого объекта недвижимости.
- Передача ключей.
- Передача документов, подтверждающих снятие с регистрационного учета.
- Передача документов, подтверждающих отсутствие задолженности по коммунальным услугам, иным платежам, у Продавца.
- Подписания Акта передачи ключей.

3.3. Организует подписание **Заказчиком** и участниками сделок «Актов приема–передачи объектов недвижимости»;

3.4. Предоставляет **Заказчику** Отчет и подписывает с ним Акт выполненных работ.

Исполнитель:

ООО АУ «Дом на Мещере»
ИНН 5257100045
ОГРН 1085257002665
Адрес: 603070, г.Н.Новгород,
Мещерский бульвар, д. 5А, оф. 118
Эл.почта: mail@domnovgorod.ru,
Сайт: www.domuslug-nn.ru

Директор ООО АУ «Дом на Мещере»

Е.В.Васильева

М.П.

Заказчик:

ФИО, подпись

