

Порядок выполнения обязательств Исполнителем к Договору на оказание услуг Покупателю объекта недвижимости

1 Этап – Поиск и подбор приобретаемого Объекта,

в рамках этого этапа **Исполнитель:**

1.1. Проводит обзор состояния рынка недвижимости и предоставляет Заказчику информацию об интересующих его объектах на рынке жилой недвижимости в соответствии с условиями заключенного с ним договора.

1.2. Предоставляет Заказчику объективную и полную информацию о ценах на интересующие его объекты недвижимости, исходя из соотношения спрос/предложение и сложившегося ценового рынка на подобные объекты недвижимости.

1.3. Разрабатывает и проводит рекламную кампанию по поиску приобретаемого **Объекта**, удовлетворяющего требованиям **Заказчика**.

Размещение информации о спросе на интересующие объекты:

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

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

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

1.6. Консультирует **Заказчика** по порядку сбора документов, расценкам, режиму работы, приемным дням и часам, образцам заполнения заявлений и иных документов в учреждениях, осуществляющих работу с объектами недвижимого имущества (с предоставлением информационно – справочного материала).

1.7. Разрабатывает проект по процедуре проведения сделки по приобретению объекта недвижимости:

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

1.8. Представление интересов **Заказчика** ведущими специалистами ООО АУ «Дом на Мещере» (директором, менеджером, ипотечным брокером), при переговорах с юридическими и физическими лицами, участвующими в сделке, с целью оценки и анализа ситуации по организации и подготовки сделки и согласования условий ее проведения.

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

2 Этап - Подготовка и организация сделки купли-продажи приобретаемого Объекта,

в рамках этого этапа **Исполнитель:**

2.1. Согласовывает условия покупки объекта недвижимости со всеми сторонами, участвующими в сделке. Выстраивает взаимоотношения с контрагентами по сделке (подписание предварительных договоров, соглашений о сотрудничестве).

2.2. Подготавливает и проверяет на комплектность, правильность заполнения пакета документов, необходимых для проведения сделки, 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).

2.3. Подготавливает пакет документов, необходимых для совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости:

- договор купли-продажи квартиры, договор дарения квартиры, Соглашение о распределении денежных средств, Соглашение о распределении долей в праве совместной собственности,
- Соглашение о передаче денежных средств на неотъемлемые улучшения в квартире
- Договор уступки права требования
- Акт приема-передачи квартиры
- Образцы расписок на передачу денежных средств
- Заявление о браке

иные необходимые документы.

2.4. Формирует пакет документов (ксерокопий), необходимый для подготовки и проведения сделки с объектом недвижимости для предоставления в Банк, страховую компанию, в оценочную компанию (при необходимости).

2.5. Организует подачу пакета документов для независимой оценки рыночной стоимости объекта недвижимости для кредитной организации (при необходимости).

2.6. Организует процедуру страхования (объекта недвижимости, жизни) согласно требованиям кредитной организации (при необходимости).

2.7. Оказывает помощь при оформлении банковских документов на предоставление банковской ячейки (по желанию Заказчика).

2.8. Оповещает всех участников сделок о дате, времени и месте подписания договора купли-продажи приобретаемого Объекта в устной форме, путем телефонного звонка на номер, указанный **Заказчиком** в Договоре, либо отправив уведомление на адрес электронной почты **Заказчика** или используя иные средства связи.

2.9. Подготавливает основной пакет документов (договора купли-продажи **Объекта** и другие необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности).

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

2.11. Организует подписание договора купли-продажи **Объекта** и иных документов.

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

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

3 Этап – Организация приема приобретаемого Объекта,

в рамках этого этапа **Исполнитель:**

3.1. 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. Предоставляет **Заказчику** Отчет и подписывает с ним Акт о выполнении 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.domslug-nn.ru

Директор ООО АУ «Дом на Мещере»

_____ Е.В.Васильева
М.П.

Заказчик:

Ф.И.О., подпись

