

# Эксклюзивный договор

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

1. \_\_\_\_\_,  
паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_  
года, \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный по месту жительства: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_,  
паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года,  
\_\_\_\_\_,  
зарегистрированный по месту жительства: \_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны, и ООО « \_\_\_\_\_ », в лице  
\_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые  
«Стороны», заключили настоящий эксклюзивный договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ, ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. Сделка - гражданско-правовой договор по отчуждению/приобретению объекта недвижимости, определяемый участниками сделки.

1.2. Участники сделки – собственник и приобретатель объекта недвижимости.

1.3. При подписании договора ЗАКАЗЧИКУ разъяснено следующее:

1.3.1. Моментом возникновения права собственности у приобретателя при отчуждении объекта является момент государственной регистрации перехода права собственности.

1.3.2. Цена объекта недвижимости в договоре по отчуждению/приобретению указывается по согласованию между участниками сделки.

1.3.3. Правовые последствия отчуждения недвижимости в части самостоятельной уплаты связанных с этим налогов.

1.3.4. Право приобретателя недвижимости на изменение волеизъявления в период подготовки к совершению сделки, вследствие чего становится невозможным возложение ответственности на ИСПОЛНИТЕЛЯ за неисполнение договора (если причиной тому явились действия/бездействие или решения третьих лиц, с которыми ЗАКАЗЧИК и/или иное указанное им лицо должны совершить сделку).

1.3.5. Риэлторская деятельность – это организационно-посредническая деятельность при совершении гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом их участниками.

1.4. ЗАКАЗЧИК гарантирует ИСПОЛНИТЕЛЮ, что

1.4.1. отсутствуют обстоятельства, препятствующие заключению Договора с ИСПОЛНИТЕЛЕМ и совершению сделки по отчуждению объекта недвижимости;

1.4.2. отчуждаемый объект недвижимости не заложен, не обременен правами третьих лиц, арендой, возмездным и безвозмездным пользованием и др.; в споре и под арестом/запретом не состоит, право распоряжения им не ограничено;

1.4.3. из числа собственников и пользователей отчуждаемого объекта недвижимости никто не лишен дееспособности, не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в ПНД, в НД.

1.5. ЗАКАЗЧИК уведомлен, что ИСПОЛНИТЕЛЬ может осуществлять представительские функции от имени собственника Объекта.

1.6. ЗАКАЗЧИК подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию, обеспечивающую возможность правильного выбора объема услуг по Договору; об ИСПОЛНИТЕЛЕ (в частности, о его наименовании, адресе и режиме работы); о содержании заключаемого договора (о полном объеме взаимных прав и обязанностей, специфике оказываемых ИСПОЛНИТЕЛЕМ услуг), о процедуре оформления предстоящей сделки.

1.7. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность условий Договора и предстоящей сделки.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание ИСПОЛНИТЕЛЕМ ЗАКАЗЧИКУ услуг, направленных на поиск приобретателя объекта недвижимости в виде: \_\_\_\_\_, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_ (далее – Объект), и организацию оформления сделки по отчуждению Объекта.

2.2. Правами на Объект обладают следующие лица:

\_\_\_\_\_ (указать Ф.И.О. полностью, а если лицо не достигло 14 лет – дату рождения)

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЗАКАЗЧИК вправе:

3.1.1. Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ надлежащего исполнения обязательств по Договору.

3.1.2. Запрашивать у ИСПОЛНИТЕЛЯ информацию о ходе выполнения обязательств по Договору.

3.1.3. Получать от ИСПОЛНИТЕЛЯ консультации о возможных способах отчуждения Объекта.

3.2. ЗАКАЗЧИК обязуется:

3.2.1. В момент подписания настоящего Договора достоверно сообщить данные относительно описания Объекта, а в случае уточнения и/или изменения параметров Объекта – незамедлительно сообщать об этом ИСПОЛНИТЕЛЮ.

3.2.2. При необходимости оформить доверенность на указанное ИСПОЛНИТЕЛЕМ лицо для сбора документов, необходимых для исполнения Договора и совершения сделки, и передать ее ИСПОЛНИТЕЛЮ. В случае сбора таких документов силами ИСПОЛНИТЕЛЯ или привлеченных им лиц стоимость Объекта

уменьшается на сумму, необходимую для подготовки, сбора, оформления необходимых для сделки документов, а также государственной регистрации права собственности на Объект (все его составляющие) на имя собственников (при необходимости).

3.2.3. После подписания настоящего Договора не производить перепланировку домовладения/его части (если оно входит в состав Объекта) и иных зарегистрированных строений (сооружений), расположенных на земельном участке (если таковые имеются), демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без предварительного письменного согласования с ИСПОЛНИТЕЛЕМ.

3.2.4. Обеспечить ИСПОЛНИТЕЛЮ и потенциальным приобретателям доступ к Объекту для осуществления его просмотров.

3.2.5. Выполнить все необходимые для совершения сделки по отчуждению Объекта подготовительные действия, в том числе подписать акт согласования границ земельного участка у соседей, а также обеспечить совершение соответствующих действий от иных собственников Объекта.

3.2.6. При отсутствии у ИСПОЛНИТЕЛЯ полномочий на сбор необходимых для сделки документов, - передать необходимые для оформления и государственной регистрации договора по отчуждению Объекта документы в затребованном ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объект, к указанному ИСПОЛНИТЕЛЕМ сроку, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты совершения сделки.

3.2.7. Незамедлительно сообщать ИСПОЛНИТЕЛЮ о ставших известными ЗАКАЗЧИКУ обстоятельствах, затрудняющих или делающих невозможным совершение сделки, а также об утрате либо корректировке необходимых для оформления сделки документов.

3.2.8. До подписания договора по отчуждению Объекта оплатить все необходимые налоги и платежи (коммунальные, электроэнергия, газ, водопровод, охрана, телефон, вывоз мусора, разовый взнос и государственные сборы за подключение коммуникаций), связанные с

Объектом. В случае невыполнения настоящих обязанностей стоимость Объекта уменьшается на сумму, необходимую для погашения долгов.

3.2.9. В случае вхождения в состав Объекта домовладения или его части – обеспечить снятие всех собственников и пользователей с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды, в \_\_\_\_\_ срок

выселиться и освободить домовладение от имущества в срок \_\_\_\_\_,

3.2.10. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников и лиц, имеющих право пользования на Объект, с необходимыми для совершения сделки документами в назначенные ИСПОЛНИТЕЛЕМ день, время и место, и:

- 1) подписать договор по отчуждению Объекта;  
подать документы на государственную регистрацию

(в обоих указанных случаях собственники Объекта должны иметь при себе документы, удостоверяющие их личность, нотариально удостоверенное согласие супруги/а, также документы, подтверждающие брачные/родственные отношения или их отсутствие при необходимости).

3.2.11. Выплатить причитающиеся ИСПОЛНИТЕЛЮ денежные суммы и подписать Акт выполненных работ (услуг).

3.2.12. Передать Объект приобретателю в порядке и в сроки, установленные в договоре по отчуждению Объекта.

3.2.13. Не предпринимать каких-либо действий (лично или через других посредников) по предмету настоящего Договора, не проводить переговоры с потенциальными приобретателями Объекта, подобранными ИСПОЛНИТЕЛЕМ, и не заключать с ними сделок по его отчуждению без согласования/участия ИСПОЛНИТЕЛЯ.

3.2.14. Незамедлительно информировать ИСПОЛНИТЕЛЯ о случае отчуждения Объекта без участия ИСПОЛНИТЕЛЯ в период действия настоящего Договора, а также о заключении аналогичных договоров с другими агентствами недвижимости/ посредниками во избежание недоразумений при проведении рекламной кампании и действий в отношении Объекта.

3.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

3.3.1. Требовать от ЗАКАЗЧИКА надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Для исполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств привлекать третьих лиц на условиях по своему усмотрению на основании письменного соглашения с ними.

3.3.3. Распоряжаться всей материальной выгодой от исполнения настоящего Договора по своему усмотрению в случае ее возникновения.

3.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

3.4.1. Осуществить комплекс мероприятий, направленных на поиск приобретателя Объекта, в том числе с использованием по своему усмотрению имеющихся баз данных и средств массовой информации.

3.4.2. Организовывать показ Объекта для потенциальных приобретателей.

3.4.3. Устно информировать ЗАКАЗЧИКА по его требованию о ходе выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.4. Проверить предоставленные ЗАКАЗЧИКОМ документы на Объект на предмет соответствия их оформлению требованиям законодательства и в случае обнаружения погрешностей юридического или иного характера незамедлительно сообщить об этом ЗАКАЗЧИКУ.

3.4.5. Известить ЗАКАЗЧИКА (письменно или устно, в том числе по телефону, факсу и т.д.) о дате, времени и месте оформления сделки по отчуждению Объекта не позднее, чем за два рабочих дня до даты совершения сделки.

3.4.6. Организовать подписание договора по отчуждению Объекта.

3.4.7. Оказать содействие в передаче документов на государственную регистрацию.

3.4.8. Обеспечить сохранность полученных от ЗАКАЗЧИКА оригиналов документов.

#### **4. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ**

4.1. Вознаграждение ИСПОЛНИТЕЛЯ по Договору составляет сумму в размере 72000 (Семьдесят две тысячи) рублей, НДС не облагается.

4.2. Документальным подтверждением факта выполнения взаимных обязательств по Договору является Акт выполненных работ (услуг), подписываемый в течение трех рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект. В случае неподписания ЗАКАЗЧИКОМ Акта выполненных работ (услуг) услуга ИСПОЛНИТЕЛЯ считается полностью и надлежащим образом оказанной и принятой ЗАКАЗЧИКОМ по истечении одного месяца со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (например, стихийные бедствия, вооруженные конфликты и т.п.), а для ИСПОЛНИТЕЛЯ основанием освобождения от ответственности являются также события, факторы или обстоятельства, не поддающиеся контролю и находящиеся вне власти ИСПОЛНИТЕЛЯ (в частности, решения, действия или бездействие органов власти или управления, издание нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению обязательств, или т.п.).

5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе потребовать с ЗАКАЗЧИКА возмещения всех понесенных расходов и убытков, а также выплаты вознаграждения согласно Договору, в случаях:

5.2.1. невозможности полного исполнения Договора по обстоятельствам, зависящим от ЗАКАЗЧИКА или кого-либо из иных собственников Объекта, в том числе в случае недостоверности предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ информации и гарантий;

5.2.2. нарушения ЗАКАЗЧИКОМ пункта 3.2.13 Договора;

5.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ при наличии вины.

## **6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. Действие настоящего Договора и предусмотренных в нем обязательств прекращается вследствие исполнения, досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон или отказа ИСПОЛНИТЕЛЯ или ЗАКАЗЧИКА от его исполнения по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

6.2. Настоящий Договор считается неисполненным по вине ЗАКАЗЧИКА, и ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, известив об этом ЗАКАЗЧИКА, (при этом все гарантии ИСПОЛНИТЕЛЯ утрачивают силу), в случаях:

6.2.1. уклонения или отказа ЗАКАЗЧИКА или других собственников Объекта от исполнения Договора, в том числе неявки на сделку;

6.2.2. препятствования совершению сделки со стороны ЗАКАЗЧИКА или других собственников Объекта;

6.2.3. предоставления ЗАКАЗЧИКОМ недостоверной информации об Объекте, в том числе в случае недостоверности гарантий ЗАКАЗЧИКА;

6.2.4. нарушения ЗАКАЗЧИКОМ пункта 3.2.13 настоящего Договора.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года включительно. В случае если ни одна из Сторон за десять рабочих дней до окончания срока Договора письменно не заявит другой Стороне о прекращении действия Договора, он считается пролонгированным на такой же срок и на тех же условиях.

7.1.1. Если договор по отчуждению Объекта подписан в пределах срока действия настоящего Договора, то в случае недостаточности оставшегося срока для государственной

регистрации перехода права собственности Договор считается автоматически продленным на срок, необходимый для государственной регистрации.

7.2. При неполучении ЗАКАЗЧИКОМ извещения от ИСПОЛНИТЕЛЯ о дне сделки (при условии нахождения ИСПОЛНИТЕЛЕМ приобретателя на Объект) ЗАКАЗЧИК обязан явиться для совершения сделки к 12 часам 00 минутам последнего дня срока действия Договора по адресу: \_\_\_\_\_

7.3. В случае возникновения спора стороны принимают меры к его разрешению путем переговоров, а при невозможности урегулирования спора указанным способом для сторон является обязательным претензионный порядок рассмотрения споров через Примирительную комиссию.

7.3. Все пробелы в Договоре и приложениях к нему заполнены после предварительного согласования с ЗАКАЗЧИКОМ и полностью одобрены им. Любые дополнения и приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

### 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ (ДАнные) СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

1.Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Контактные телефоны:

М.П.

Домашний:

\_\_\_\_\_

Рабочий:

\_\_\_\_\_

Мобильный:

\_\_\_\_\_

(подпись)

2.Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактные телефоны:

Домашний:

\_\_\_\_\_

Рабочий:

\_\_\_\_\_

Мобильный:

\_\_\_\_\_

(подпись)