

# Договор с покупателем

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года.

Общество \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ ограниченной \_\_\_\_\_ ответственностью «\_\_\_\_\_», в дальнейшем именуемое, «Агент», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, ИНН – \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г., ОВД \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на оказание риэлторских услуг (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Принципал поручает, а Агент обязуется совершать действия по отчуждению (продаже) изолированного жилого помещения в многоквартирном доме (в дальнейшем именуемого "Помещение 1"), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, представляющего собой расположенную на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ (квартиру или комнату) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой - \_\_\_\_\_ кв. м.

1.1.1. В Помещении 1 имеются: балкон, лоджия, количество санузлов - \_\_\_\_\_, электроэнергия, водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, газ, телефон, кабельное телевидение, Интернет, \_\_\_\_\_.

Позэтажный план Помещения 1 прилагается (Приложение N \_\_\_\_\_).

1.1.2. Право собственности на Помещение 1 подтверждается Свидетельством о праве собственности N \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, выданным \_\_\_\_\_, запись регистрации права собственности в ЕГРП № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Копия Свидетельства прилагается (Приложение N \_\_\_\_\_).

1.1.3. Члены семьи Принципала:

1.1.3.1. \_\_\_\_\_ (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_);

1.1.3.2. \_\_\_\_\_ (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_);

1.1.3.3. \_\_\_\_\_ (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_);

1.1.3.4. \_\_\_\_\_ несовершеннолетний (я) (до 14 лет) \_\_\_\_\_ (свидетельство о рождении N \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_).

1.1.3.5. Принципал гарантирует, что на момент отчуждения Помещения 1 в случаях, предусмотренных действующим законодательством, будет представлено надлежащим образом оформленное согласие супруга, органов опеки и попечительства на отчуждение, а также Помещение 1 будет свободно от прав пользования и/или проживания членов его семьи и/или третьих лиц.

1.1.4. Обслуживание Помещения 1 осуществляет: собственник, (или) управляющая организация, (или) ТСЖ/ЖК.

1.1.4.1. Копия договора прилагается (Приложение N \_\_\_\_\_).

1.1.5. Помещение 1 находится в удовлетворительном состоянии.

1.1.5.1. Особые отметки: \_\_\_\_\_.

1.1.6. Принципал не заключал эксклюзивных договоров с иными лицами на отчуждение Помещения 1 и в период действия настоящего Договора будет воздерживаться от заключения эксклюзивного договора.

1.1.6.1. В случае выявления данного обстоятельства после заключения настоящего договора Агент вправе прекратить оказание договорных услуг.

1.1.7. По согласованию с Принципалом стоимость Помещения 1 устанавливает Агент на основе данных маркетингового исследования.

1.2. Одновременно Принципал поручает, а Агент обязуется совершать действия по подбору и приобретению изолированного жилого помещения в многоквартирном доме (далее - "Помещение 2") со следующими параметрами: город \_\_\_\_\_, р-н \_\_\_\_\_, наименование жилого помещения \_\_\_\_\_, материал дома \_\_\_\_\_, этажность \_\_\_\_, этажи \_\_\_\_\_, общая площадь - от \_\_\_\_\_ кв. м, жилая площадь - от \_\_\_\_\_ кв. м, площадь кухни - от \_\_\_\_\_ кв. м, комнаты раздельные/совмещенные (ненужное зачеркнуть), наличие телефона \_\_\_\_\_, кабельное телевидение \_\_\_\_\_, Интернет \_\_\_\_\_, балкон/лоджия, с/у \_\_\_\_\_, окна выходят \_\_\_\_\_, дополнительно:

1.2.1. \_\_\_\_\_;

1.2.2. \_\_\_\_\_;

1.2.3. \_\_\_\_\_;

1.2.4. \_\_\_\_\_.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА

2.1. Агент обязуется:

2.1.1. Осмотреть Помещение 1, проверить правильность оформления документов, касающихся Помещения 1.

2.1.2. Провести маркетинговые исследования по определению рыночной стоимости Помещения 1. Результаты исследования Агент представляет Принципалу.

На основании данных маркетинговых исследований разработать текст и форму объявления о продаже Помещения 1. Поместить информацию о Помещении 1 и его стоимости в своей базе данных и предоставлять ее потенциальным покупателям.

2.1.3. Организовывать осмотр Помещения 1 потенциальными покупателями в согласованное с Принципалом время только в присутствии уполномоченного представителя Агента, на которого выдана доверенность, заверенная печатью и подписью управомоченного лица Принципала.

2.1.4. Оказать Принципалу помощь в подборе и осмотре Помещения 2, отвечающего требованиям Принципала, оговоренным в п. 1.2 настоящего договора. Просмотр каждого Помещения фиксируется в листе осмотра.

2.1.5. Соблюдать конфиденциальность полученной информации, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.6. Извещать Принципала о ходе выполнения работ по его запросам, а также предоставлять отчеты о проделанной работе в следующие сроки: \_\_\_\_\_.

2.1.7. В случае получения Агентом согласия на покупку Помещения 1 покупателем и согласия Принципала на приобретение Помещения 2 организовать документальное оформление взаимоотношений между Агентом, Принципалом и продавцами Помещений 1 и 2.

2.1.8. В случае согласия покупателя на приобретение Помещения 1 известить Принципала посредством телефонной связи или лично. Подписать с Принципалом дополнительное соглашение об организации сделки купли-продажи Помещения 1, т.е. организовать подачу документов на регистрацию в органах государственной регистрации, оказать содействие в проведении безналичных или наличных расчетов, в том числе с использованием банковской ячейки или аккредитива.

2.1.9. В случае согласия Принципала на приобретение Помещения 2 известить продавца посредством телефонной связи или лично. Подписать с Принципалом

дополнительное соглашение об организации сделки купли-продажи Помещения 2, т.е. организовать подачу документов на регистрацию в органах государственной регистрации, оказать содействие в проведении безналичных или наличных расчетов, в том числе с использованием банковской ячейки или аккредитива.

2.1.10. Обеспечить сохранность документов, переданных Принципалом Агенту на хранение, а в случае их утери или порчи - восстановить их за свой счет.

2.1.11. Оказывать Принципалу консультационные услуги по всем вопросам, касающимся предмета настоящего договора.

2.2. Агент имеет право:

2.2.1. Устанавливать контакты с потенциальными покупателями Помещения 1, организовывать просмотры Помещения 1 и 2.

2.2.2. В случае согласия покупателя на приобретение Помещения 1 заключать с последним договоры на обслуживание с правом получения денежных средств за право первоочередного приобретения Помещения 1.

2.2.3. В случае согласия Принципала на приобретение Помещения 2 заключать с продавцами Помещения 2 договоры на обслуживание с правом как внесения, так и получения денежных средств.

2.2.4. Получать любую информацию, относящуюся к предмету договора, о Помещении 1 и Принципале в государственных, коммерческих и прочих организациях и учреждениях.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИНЦИПАЛА**

3.1. Принципал имеет право в любое время вносить изменения в цену Помещения 1.

3.2. Принципал обязуется:

3.2.1. Передать на безвозмездное хранение Агенту при подписании настоящего договора копии документов, подтверждающие право собственности Принципала на Помещение 1, сообщить все известные ему сведения, касающиеся предмета настоящего договора, и предоставить для ознакомления все документы, затребованные Агентом для выполнения настоящего договора.

3.2.2. Предоставить Агенту право вести переговоры с покупателями с правом заключения договоров и правом получения денежных средств за право первоочередного приобретения Помещения.

3.2.3. Предоставить Агенту право вести переговоры с продавцами Помещения 2 с правом как внесения, так и получения денежных средств.

3.2.4. По требованию Агента предоставлять возможность потенциальным покупателям осматривать Помещение 1 в сопровождении представителя Агента.

3.2.5. Осматривать Помещение 2 в присутствии представителя Агента, подписывать смотровое соглашение и уведомлять Агента в течение \_\_\_\_\_ о своей согласии или отказе от приобретения Помещения 2 лично, посредством письменного уведомления (в случае не уведомления Принципалом Агента в течение \_\_\_\_\_ о согласии или отказе от приобретения Помещения 2 Агент рассматривает это как отказ Принципала от варианта приобретения Помещения 2).

3.2.6. Уведомлять Агента об изменении правоустанавливающих документов, паспортных данных, места жительства (пребывания), а также прав третьих лиц на Помещение в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с момента наступления таких изменений.

3.2.7. В течение всего срока действия настоящего договора не заключать с третьими лицами соглашений, в том числе устных, об осуществлении ими действий по предмету настоящего договора.

3.2.8. Не вступать в контакты с потенциальными покупателями Помещения 1 или их представителями, осмотревшими Помещение 1 с представителем Агента.

3.2.9. Не допускать ухудшения технического состояния Помещения 1, обеспечить сохранность предметов и оборудования, отчуждаемых совместно с Помещением.

#### **4. РАСЧЕТЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. В случае выполнения подп. 2.1.8 Принципал выплачивает Агенту вознаграждение в размере \_\_\_% (\_\_\_\_\_ процентов) от стоимости Помещения 1.

4.2. В случае выполнения подп. 2.1.9 Принципал выплачивает Агенту вознаграждение в размере \_\_\_% (\_\_\_\_\_ процентов) от стоимости Помещения 2.

4.3. Оплата производится в рублях в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с момента государственной регистрации договоров купли-продажи, указанных в подпунктах 2.1.8, 2.1.9, или одного из них путем внесения Принципалом всей суммы платежа наличными в кассу Агента или перечисления Принципалом суммы платежа на банковский счет Агента.

4.4. Вознаграждение Агента по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ и включает в себя затраты по исполнению договора.

Указанное вознаграждение выплачивается Агенту независимо от выполнения им подп. 2.1.8 и 2.1.9 Договора на основании отчетов Агента в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

4.5. Для организации оказания услуг Принципал в течение \_\_\_\_\_ дней с момента подписания настоящего договора выплачивает Агенту аванс в счет платежей, предусмотренных пунктами 4.1 и 4.2, 4.4, в размере \_\_\_\_\_ рублей.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Принципал несет ответственность за предоставление недостоверной или недостаточно полной информации о свойствах, характеристиках и юридическом статусе Помещения.

5.2. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

5.3. В случае нарушения или отказа одной из Сторон от обязательств и/или гарантий, взятых на себя при подписании настоящего договора, пострадавшая Сторона вправе обратиться в суд, если между Сторонами не достигнуто соглашения при возникновении конфликтной ситуации.

#### **6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые стороны не отвечают и предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности.

#### **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до \_\_\_\_\_ 201\_ года.

7.2. Стороны несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору при наличии вины только в случаях, предусмотренных законом или Договором.

7.3. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4. Все споры, возникшие между Сторонами в ходе выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

7.5. Все изменения и дополнения настоящего Договора действительны, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

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

7.7. Приложения с Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

7.7.1. Копия Свидетельства о праве собственности серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

7.7.2. Справка БТИ (экспликация, поэтажный план с указанием площади).

7.7.3. Выписка из домовой книги о наличии всех лиц, зарегистрированных по месту жительства в данном жилом помещении, или справка об отсутствии таковых.

7.7.4. Документальные подтверждения того, что передаваемые квартиры не заложены, не обременены иным образом, не арестованы и не являются предметом иска третьих лиц.

7.8. Документы (копии), переданные Принципалом Агенту на хранение:

- \_\_\_\_\_ ;  
- \_\_\_\_\_ ;  
- \_\_\_\_\_ ;  
- \_\_\_\_\_ ;  
- \_\_\_\_\_ ;

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «\_\_\_\_\_»

Адрес: \_\_\_\_\_,

ИНН ...,

КПП ...,

ОГРН ...,

р/счет № ...

в Банке: ... г. Москва,

корр. счет № ...,

БИК ...

Генеральный директор

ООО «...»

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

ЗАКАЗЧИК:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

проживающий по адресу:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_