***Д О Г О В О Р ПОРУЧЕНИЯ***

***ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ***

*г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.*

***Агентство недвижимости ООО «Oплот-Риелт»*** *в лице генерального директора Баданина Руслана Анатольевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем* ***Исполнитель****, с одной*

*стороны, и гражданин**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем* ***Заказчик****, руководствуясь Законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:*

***1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА***

*Предметом настоящего договора является оказание Исполнителем комплекса услуг Заказчику по продаже Продавцом и приобретение на имя Покупателя объекта недвижимости виде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_, расположенного на \_\_\_\_\_\_\_ этажного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащего на праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

***2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН***

***2.1. Исполнитель обязан:***

*2.1.1*. *Предоставить консультационные услуги по правовым, организационным и маркетинговым вопросам работы с недвижимостью;*

*2.1.2. Организовать рекламную кампанию по продаже вышеуказанного Объекта;*

*2.1.3. Искать потенциальных покупателей, организовывать для них просмотры и вести с ними предварительные переговоры о покупке Объекта;*

*2.1.4. По желанию Заказчика предоставлять для ознакомления имеющуюся информацию о ходе выполнения договора;*

*2.1.5. Оказывать содействие в сборе и подготовке всех необходимых документов для исполнения п.1.1. настоящего договора при наличии соответствующих полномочий;*

*2.1.6. Провести проверку полученных от участников сделки документов на соответствие их законодательству и при обнаружении погрешностей юридического или иного характера, сообщить об этом Заказчику*

*2.1.7. Известить Заказчика о времени и месте совершения действий по продаже Объекта недвижимости в любой момент в течение срока действия Договора, сообщив ему об этом не позднее, чем за один день. Сообщения передаются по телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или по e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, или письменное уведомление направляются по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*

*2.1.8. Организовать подписание договора по продаже Объекта недвижимости в простой письменной или нотариальной форме в зависимости от согласования с Заказчиком порядка оформления сделки.*

*2.1.9. Организовать государственную регистрацию в соответствии с действующим законодательством РФ перехода права собственности по договору купли продажи Объекта недвижимости. При получении Исполнителем документов, подтверждающих факт государственной регистрации – вручить их Заказчику;*

*2.1.10. Выдать Заказчику финансовое соглашение о порядке уплаты стоимости Объекта и проконтролировать полноту и своевременность расчетов между Заказчиком и покупателем в соответствии с соглашением и договором отчуждения Объекта;*

***2.2. Заказчик обязан:***

*2.2.1. Предоставить Исполнителю эксклюзивное право на действия, указанные в п.1.1 настоящего договора, с правом получения авансовых и иных платежей от Покупателя Объекта недвижимости;*

*2.2.2. Предоставить оригиналы правоустанавливающих документов Исполнителю, в обмен на Расписку о хранении данных документов для ознакомления Покупателем Объекта недвижимости;*

*2.2.3. Предоставить Исполнителю полные и достоверные сведения о лицах, продающих Объект недвижимости и, документы (согласие супругов, брачный договор, иное), необходимые Исполнителю для выполнения настоящего Договора не позднее трех рабочих дней до сделки.*

*2.2.4. Информировать Исполнителя о нахождении в составе собственников отчуждаемого Объекта лиц, признанных недееспособными или ограниченно дееспособными, а также по требованию Исполнителя предоставлять справки из психоневрологического и наркологического диспансеров;*

*2.2.5. Достоверно информировать Исполнителя о своем местонахождении на весь срок действия настоящего договора с указанием номера телефона;*

*2.2.6. В течение срока действия Договора не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по отчуждению Объекта, не вести переговоры и не вступать ни в какие сделки с*

*ИСПОЛНИТЕЛЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ЗАКАЗЧИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*покупателем данного Объекта или его представителями по поводу отчуждения вышеуказанного Объекта без предварительного согласования с Исполнителем;* Данный пункт трактуется следующим образом: В случае если Вам напрямую поступают звонки или предложения, касающиеся продажи Вашей недвижимости от других агентств или физических лиц**, всё что Вам необходимо будет сделать** - это переадресовать контакт на наше агентство «Оплот-Риелт». Мы берем на себя все Ваши переговоры по продаже объекта, это сбережет Ваше время, силы и нервы.

*2.2.7. Предоставлять Исполнителю возможность проверки подлинности документов на отчуждаемый Объект с возможностью его полного осмотра вероятными покупателями и представителями Исполнителя;*

*2.2.8. При обнаружении Исполнителем погрешностей в представленных документах Заказчиком, принять меры по их устранению;*

*2.2.9. Заказчик обязуется явиться и обеспечить явку собственников в назначенное Исполнителем время и место с документами для:*

*- оформления договора купли продажи объекта недвижимости с подписанием договора Объекта недвижимости.*

*- подачи документов на государственную регистрацию.*

*- получения документов, подтверждающих факт государственной регистрации сделки (в этом случае должны иметь при себе документы, удостоверяющие их личность).*

*2.2.10. Полностью и своевременно выплатить причитающиеся Исполнителю денежные суммы и подписать Акт сдачи-приемки результатов выполненных работ, если Объект будет продан в срок действия Договора любому Покупателю, в том числе Покупателю, не представленному Исполнителем.* Данный пункт трактуется следующим способом: Мы размещаем Вашу рекламу не только в интернете и печатных СМИ, мы также организуем расклейку листовок, баннеры, и значительное время уделяем тому, чтобы оповестить Ваших ближайших соседей о том, что Ваша квартира выставлена на продажу. По статистике, 80% потенциальных покупателей недвижимости проживают в районе ее продажи. Может получиться так, что Вашими покупателями станут Ваши знакомые или соседи, которые узнают о продаже квартиры, минуя агентство.

*2.2.11. Подтвердить, что Объект в споре, под арестом или запретом не состоит, а также не обременять данный Объект никакими обязательствами и правами на него третьих лиц на весь срок действия данного договора, оплатить коммунальные и иные платежи, связанные с обслуживанием и налогообложением данного Объекта;*

*2.2.12. Если по каким-либо причинам Заказчик не получает от Исполнителя уведомление о дате, времени и месте проведения сделки, датой и временем проведением сделки считается 16:00 часов последнего дня действия настоящего договора, а место начало сделки офис компании ООО «Oплот-Риелт» по адресу: 142700 Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Ольховая, д.6;*

*2.2.13. Обеспечить снятие с регистрационного учета из вышеуказанного Объекта всех лиц, обладающих правом пользования данным Объектом в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, освободить от мебели и вещей жилую/нежилую площадь Объекта в течение \_\_\_\_\_ дней с момента регистрации сделки отчуждения Объекта.*

*2.2.14. В период действия настоящего договора и при освобождении отчужденного Объекта не наносить ущерб жилому/нежилому помещению и не производить действия, которые могут снизить продажную стоимость Объекта.*

*2.2.15. В случае, когда покупатель уже найден, а Заказчик или собственник – Продавец отказываются от продажи Объекта, регистрации перехода права собственности по договору продажи Объекта или не явились на сделку, договор считается исполненным надлежащим образом, а оплата услуг Исполнителя производится Заказчиком в течение 2 (Двух) дней с момента выявления указанных обстоятельств.* Данный пункт трактуется следующим способом: В случае если Покупатель найден агентством, и собственник отказался от продажи без уважительных причин (уважительными причинами считается: болезнь, проблема с документами, ранее неизвестная, форс-мажоры), то Заказчик обязан оплатить работу агентства, т.к. работа была проведена, получен результат покупатель, готов выходить на сделку.

*«Наверняка Вы понимаете, что нам необходимо страховать себя, гарантируя себе ваше внимание, лояльность и право на получение вознаграждения за работу при достижении нами результата, потому что мы не хотим выполнять работу бесплатно». «****Важно помнить!*** *Вы имеете право расторгнуть Договор с агентством, если мы нарушим свои обязательства по продвижению вашей квартиры. «При этом расходы, которые мы понесем в связи с рекламой Вашей квартиры, будут полностью оплачены агентством».*

***3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ***

*3.1. Расходы, связанные с оформлением сделки, а именно:*

*- по сбору справок и необходимых документов - несет продавец;*

*- по аренде банковской ячейки – покупатель;*

*- по оплате услуг нотариуса – несет продавец и покупатель;*

*- по оплате государственной регистрации сделки и права – несет покупатель.*

*3.2. За оказание услуг по настоящему договору Заказчик оплачивает Исполнителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в день подписания акта о выполнении работ.*

***4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН***

*4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.*

*4.2. Заказчик гарантирует, что в течение действия настоящего договора им не будет изменяться стоимость продажи Объекта в сторону увеличения. В случае нарушения данного условия Заказчик будет считаться виновным в расторжении настоящего договора и будет нести ответственность в соответствии с п.4.4;*

*4.3. Исполнитель несет ответственность за сохранность полученных от Заказчика документов и в случае утраты обязуется восстановить их за свой счет;*

*4.4. Если Заказчик отказывается или уклоняется от продажи Объекта (за исключением случаев, когда причина уклонения вызвана не исполнением своих обязательств Исполнителем) на оговоренных в настоящем договоре условиях в период его действия, то он оплачивает Исполнителю стоимость услуг в соответствии с п.3,2, а также, в случае внесения Заказчику авансового платежа, он возвращает аванс в полном объеме и выплачивает Исполнителю штраф в размере авансового платежа. Уклонением от заключения договора отчуждения признается действие или бездействие Заказчика, приведшие к его не заключению в определенный настоящим договором срок;*

*4.5. Если Заказчик в течении 3-х месяцев после окончания действия настоящего договора заключает сделку отчуждения Объекта с лицами, которым Объект предлагался Исполнителем, на него может быть наложен штраф в сумме, указанной в п.3.2. настоящего договора;*

*4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в результате неправомерных действий или бездействия третьих лиц и организаций, а также в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, которые нельзя было ни предвидеть, ни предотвратить, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, правительственные или иные официальные распоряжения;*

***5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

*5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и будет действовать до*

*“\_\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. включительно. В случае подписания договора приобретения Объекта, действие настоящего договора автоматически продлевается на срок, необходимый для государственной регистрации.*

*5.2. Исполнить не несет ответственности за действия МГТС в отношении телефонного номера, установленного в Объекте недвижимости*

*5.3. Исполнитель не несет ответственности перед налоговыми органами за расчеты между Продавцом и Покупателем по сделке приобретения Объекта недвижимости*

*5.4. Заказчик согласен на получение SMS-сообщений на указанный в п. 2.1.7. настоящего договора номер мобильного телефона.*

*5.5. Заказчик подтверждает, что на момент подписания настоящего договора, он в дееспособности не ограничен, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, ознакомился с правоустанавливающими документами на Объект, ему разъяснены и понятны все пункты настоящего Договора, пробелы заполнены после предварительного согласования, возражений не имеет;*

*5.6 Настоящий договор может быть продлен по согласованию сторон:*

*Споры, возникающие между сторонами при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке;*

*Все Приложения, изменяющие или дополняющие условия договора, должны быть оформлены в письменном виде за подписями Заказчика и Исполнителя.*

*5.7. Заказчик выражает свое согласие на осуществление ООО «Oплот-Риелт» обработки, хранения, уничтожения, персональных данных в целях исполнении Договора. Заказчик подтверждает свое согласие получать информацию от агентства недвижимости «Oплот-Риелт» любым способом, в том числе посредством сетей связи. Заказчик уведомлен агентством недвижимости «Оплот-Риелт» об обработке его персональных данных, а так же о том, что данное согласие действует до наступления срока ликвидации договора или до момента его письменного отзыва в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.*

*5.8. Настоящий договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.*

***РЕКВИЗИТЫ СТОРОН***

|  |  |
| --- | --- |
| ***Исполнитель***  *ООО «Оплот-Риелт»*  *142700 Московская обл., г. Видное,*  *ул. Ольховая д.6 помещение 9 лит. А*  *Тел.:8-926-883-50-00;8-926-190-30-20*  *ИНН/КПП 5003111685/500301001*  *ПАО «Банк ВТБ Центральный»*  *г. Видное Советский проезд, д. 4*  *р/с 4070 2810 7019 1000 0233*  *к/с3010 1810 1452 5000 0411*  *БИК 044525411*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Баданин.Р.А. /*    *М.П.* | ***Заказчик***  *. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*  *. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .. . . . . . . .*  *паспорт: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*  *выдан . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*  *. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*  *. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*  *прожив.: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*  *дата рождения . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*    *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

***Договор продлен до «\_­­­­­­­­\_\_\_\_­­­­\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.***

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*

*М.П.*