

## ДОГОВОР № ОБ-

г. Екатеринбург

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО «Аксиома», именуемое в дальнейшем "Риэлтор", в лице директора Трушковой Екатерины Викторовны, квалификационный аттестат брокера по недвижимости №РОСС RU РГР У366.01 БН 1884 выдан Уральской палатой недвижимости, действительный до 21.10.2017г, действующей на основании Устава, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый(ая, ые) в дальнейшем "Клиент", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Риэлтор по настоящему договору обязуется совершить действия направленные на продажу объекта недвижимости Клиента (вид объекта: характеристика), далее Объекта, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, при условии поиска и одновременного приобретения другого объекта недвижимости (вид объекта, его характеристика)

\_\_\_\_\_, а Клиент обязуется выплатить вознаграждение Риэлтора. Отчуждаемый Объект принадлежит Клиенту на праве \_\_\_\_\_ (собственности, владения, пользования, распоряжения, если по доверенности), что подтверждается \_\_\_\_\_ (вид документа – договор купли-продажи, мены, дарения, регистрационное удостоверение, свидетельство о праве на наследство, приватизация, ордер и т.п.).

1.2. Полная характеристика объектов недвижимости содержится в Приложении №1 и №2 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Цены на объекты, порядок расчетов и оплаты вознаграждения Риэлтора определяется Приложением №3 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ РИЭЛТОРА

- 2.1. Консультировать Клиента по вопросам купли-продажи недвижимости.
- 2.2. Осуществлять поиск покупателя на отчуждаемый Объект.
- 2.3. Разрабатывать и размещать рекламу. Виды и объем рекламы определяются Риэлтором самостоятельно.
- 2.4. Подготовить документы для сделки с Объектом недвижимости, при условии выдачи Клиентом соответствующей доверенности.
- 2.5. Заключить с Покупателем договор, обеспечивающий совершение сделки; письменно уведомить Клиента о заключенном договоре.
- 2.6. Осуществлять поиск и показ не менее двух Объектов, отвечающих требованиям Клиента, определить время и порядок просмотра выбранных Клиентом Объектов.
- 2.7. Заключить договор, обеспечивающий совершение сделки, с собственником приобретаемого Объекта или его представителем при условии выдачи Клиентом соответствующей доверенности.
- 2.8. Уведомить Клиента о времени и месте оформления договора купли-продажи и расчетов за Объекты не позднее, чем за один день до сделки.
- 2.9. Оказывать содействие в организации взаиморасчетов между сторонами сделки.
- 2.10. Оказывать содействие в передаче недвижимости путём предоставления актов приёма-передачи.
- 2.11. Организовать подготовку и надлежащее оформление договоров купли-продажи Объекта.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ КЛИЕНТА

- 3.1. Предоставить при подписании договора оригиналы правоустанавливающих и/или прочих имеющихся документов на объект.
- 3.2. Заполнить Приложение №1 к настоящему договору с полной характеристикой Объекта руководствуясь достоверно известными ему данными.
- 3.3. Предоставить нотариальное согласие супруга (в том числе и бывшего) на продажу Объекта, если он был приобретён в период брака.
- 3.4. Обеспечить доступ Риэлтора и покупателей для просмотра Объекта.
- 3.5. После подписания настоящего договора выдать лицу, указанному Риэлтором, доверенность на сбор документов, необходимых для продажи Объекта.
- 3.6. Во время действия договора совершать действия направленные на отчуждение объекта с участием Риэлтора.
- 3.7. Не предпринимать без письменного уведомления Риэлтора о действиях, направленных на обременение объекта правами третьих лиц, а при возникновении обременений – немедленно информировать Риэлтора.
- 3.8. Не заключать аналогичные договоры в период действия данного договора.
- 3.9. Выдать доверенность на получение Риэлтором или иным лицом указанным Риэлтором: \_\_\_\_\_ частичного платежа за Объект в размере не более \_\_\_\_\_.
- 3.10. При фактическом освобождении Объекта передать его со всеми элементами благоустройства, не наносить ему урон и не производить иных действий, которые могут снизить его рыночную стоимость, кроме тех, что были оговорены письменно с Риэлтором или покупателем.
- 3.11. Рассматривать самостоятельно или с привлечением ответственного лица Риэлтора предложенные последним Объекты в течение \_\_\_\_\_ дней с момента получения адреса.
- 3.12. Дать письменное согласие на приобретение выбранного объекта недвижимости с указанием стоимости Объекта, выдать Риэлтору, или лицу, за которое Риэлтор поручился, доверенность на внесение частичной оплаты продавцу приобретаемого Объекта и заключение соответствующего договора, либо заключить соответствующий договор самостоятельно при участии Риэлтора. В случае приобретения Объекта с доплатой, самостоятельно внести частичный платеж на условиях настоящего пункта.
- 3.13. Предоставить нотариальное согласие супруга на покупку Объекта
- 3.14. Достоверно информировать Риэлтора о своем месте нахождения во время всего срока действия договора с указанием контактных телефонов и подробного адреса.
- 3.15. Выполнить все действия и формальности, необходимые для совершения сделок купли-продажи объектов на условиях настоящего договора, в том числе прибыть для совершения сделок в место и во время, указанное Риэлтором.

- 3.16. Обеспечить оплату коммунальных услуг и налоговых платежей на день совершения сделки с ОБЪЕКТОМ, обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в ОБЪЕКТЕ в срок до \_\_\_\_\_, фактически освободить ОБЪЕКТ в течение \_\_\_\_\_ дней после совершения сделки и передать его покупателю на условиях установленных в договоре купли-продажи
- 3.17. Оплатить вознаграждение Риэлтора в порядке и размере, указанном в Приложении №3 к настоящему договору и подписать акты приемки выполненных работ.

#### 4. ГАРАНТИИ СТОРОН

##### Риэлтор гарантирует:

- 4.1. Сохранность документов полученных им от Клиента;
- 4.2. Конфиденциальность полученной от Клиента информации касающейся оформления прав на приобретаемое последним недвижимое имущество.

##### Клиент гарантирует:

- 4.4. Отсутствие действующих аналогичных договоров с другим Риэлтором, где Клиент является одной из сторон договора;
- 4.5. Достоверность предоставленной информации по ОБЪЕКТУ (Приложение №1).

#### 5. СРОК ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 5.2. Договор может быть прекращен по желанию любой из сторон, при условии предупреждения другой стороны по письменному уведомлению за месяц до прекращения договора.
- 5.3. В случае, если до момента истечения срока действия настоящего договора Риэлтор заключил договор с покупателем, о чем Клиент уведомлен в письменной форме, срок действия настоящего договора продляется на срок действия договора с покупателем, но не более, чем на \_\_\_\_\_ (дней, месяцев)

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае невозможности исполнения договора, возникшей по вине Клиента, последний обязан оплатить услуги в полном объеме (п.2 ст. 781 ГК РФ), если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.
- 6.2. В случае не выполнения принятых на себя обязательств в срок, полученное по договору вознаграждение, все расходы по сделке, произведенные Риэлтором ложатся на последнего и Клиентом не возмещаются за исключением тех, возмещение или оплата которых специально оговорена в договоре.
- 6.3. В случае утери документов полученных Риэлтором от Клиента, Риэлтор обязан восстановить утраченные документы за свой счёт в сроки, установленные для выдачи дубликатов таких документов
- 6.4. Основания для освобождения обеих сторон от ответственности за неисполнение обязательств по договору:
1. Действие непреодолимой силы.
  2. Смерть собственника или утрата им дееспособности.
  3. Акты органов государственной власти или местного самоуправления, исключающие возможность исполнения обязательств по договору. Невозможность исполнения обязательств (форс-мажор) доказывается стороной, которая не выполнила принятые на себя обязательства по договору.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Изменение и расторжение договора возможно по обоюдному согласию сторон.
- 7.2. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, в случае недостижения согласия - в соответствии с действующим законодательством в суде. В конфликтных ситуациях стороны могут обращаться в Комиссию по разрешению споров Органа по сертификации УПН, г. Екатеринбург, ул. Бебеля, д. 124 (т. 367-67-60).
- 7.3. Все вопросы, связанные с телефонизацией ОБЪЕКТА (переоформление номера АТС, установка телефона и т.п.) выходит за пределы настоящего договора и решается Клиентом самостоятельно в соответствующих службах.
- 7.4. Если объект находится в долевой (совместной) собственности, то договор должны подписать все собственники либо с каждым собственником должен быть заключен отдельный договор на продажу его доли.
- 7.5. При подписании настоящего договора Клиент получил информацию по вопросам связанным с порядком оформлением сделки (куплей-продажей недвижимости п. 2.1. договора).
- 7.7. Стороны ознакомлены и соблюдают условия Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных". Клиент дает свое согласие на использование, обработку и хранение своих персональных данных в целях соблюдения норм данного федерального закона риэлтором.
- 7.8. Агент, отвечающий за выполнение настоящего договора \_\_\_\_\_.
- 7.9. Дополнительные условия:  
- Клиент не возражает против использования фотографий и/или графических изображений отчуждаемого объекта Исполнителем в рекламных целях.
- 7.10. При немотивированном отказе Клиента от подписания акта, в нем делается об этом отметка и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт приемки результата работ считается действительным, если Клиентом не был представлен письменный обоснованный отказ от подписания указанного акта в течение 7ми дней с моменты выполнения Риэлтором обязательств по договору. В этом случае, работы по договору считаются выполненными.

#### 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

КЛИЕНТ: \_\_\_\_\_ (ФИО, паспортные  
данные, адрес прописки, фактический адрес, телефон)

РИЭЛТОР: ООО «Аксиома»  
ИНН 6685076947, КПП 668501001  
620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 55 оф.212  
р/с 40702810116540014366  
в Уральском Банке ОАО Сбербанк России,  
к/с 30101810500000000674 в ГРКЦ ГУ Банка России  
по Свердловской области, БИК 046577674

Договор продлен до \_\_\_\_\_

КЛИЕНТ: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

РИЭЛТОР: \_\_\_\_\_ (Трушкова Е.В.)

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Клиент \_\_\_\_\_  
(Фамилия, Имя, Отчество, подпись)

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, Имя, Отчество, подпись)

Сотрудник \_\_\_\_\_  
(Фамилия, Имя, Отчество)

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА**  
**Техническая характеристика квартиры**

Место нахождение Объекта (город, район, улица)			
№ дома, квартиры			
Этажность (этаж)			
Просмотр (условия)			
Комнаты: /всего/изолированных/			
Балкон /лоджия/			
Площадь: / по обследованию БТИ/ /общая/жилая/кухни/			
Газ/эл.плита			
Жел.дверь, решетки			
Время последнего ремонта			
Наличие перепланировки (узаконена/не узаконена)			
Перекрытия			
Наличие постановления на учет по капитальному ремонту			
Сан/узел (раздельный, совмещенный)			
Телефон			
Сигнализация			
Транспорт (автобус, трамвай, троллейбус, метро)			
Близость соц.инфраструктуры школ, д/садов, магазинов и т.п.			
Объект, на момент заключения договора имеет следующее оборудование:	<b>Сохраняется в квартире</b>	<b>При передаче Объекта покупателю будет заменено на аналогичное оборудование в рабочем состоянии</b>	<b>Не передается покупателю</b>
Входная дверь с замком			
Межкомнатные двери			
Розетки и выключатели			
Счетчик учета потребления электроэнергии			
Счетчик учета расхода воды (ХВС/ГВС)			
Сантехника (смесители, мойка, ванна и т.п.)			
Мойка на кухне			
Плита на кухне			
Встроенная мебель:			
Шкаф-купе			
Кухонный гарнитур			
Иное имущество:			

**Юридическая характеристика**

Наличие арестов, обременений и т.п.	
Количество зарегистрированных в отчуждаемом объекте	
Наличие родственников ранее зарегистрированных в отчуждаемом объекте находящихся в армии, местах заключения и т.п.	
Наличие несовершеннолетних детей	
Во время приватизации объекта были учтены права несовершеннолетних, недееспособных ограниченно дееспособных	

Настоящим Клиент подтверждает достоверность предоставленной Риэлтору информации об отчуждаемом Объекте  
( \_\_\_\_\_ Ф.И.О.)

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## ПАРАМЕТРЫ ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА

### Техническая характеристика

Место нахождение Объекта (город, район, улица)	
№ дома, квартиры	
Просмотр (условия)	
Комнаты: /всего/изолированных/	
Балкон /лоджия/	
Этажность	
Площадь: / по обследованию БТИ/ /общая/жилая/кухни/	
Газ/эл.плита	
Жел.дверь, решетки	
Время последнего ремонта	
Перекрытия	
Сан/узел (раздельный, совмещенный)	
Наличие телефона	
Сигнализация	
Транспорт (автобус, трамвай, троллейбус, метро)	
Близость соц.инфраструктуры школ, д/садов, магазинов и т.п.	
Другие условия	

**Клиент** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(Фамилия, Имя, Отчество, подпись)

Количество просмотренных Клиентом объектов:

1. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
2. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
3. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
4. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
5. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
6. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
7. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
8. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
9. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
10. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /
11. Адрес: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Сотрудник** \_\_\_\_\_  
(Фамилия, Имя, Отчество)

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## ЦЕНА ОБЪЕКТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ОПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ РИЭЛТОРА

### 1. ЦЕНА ОБЪЕКТА

1.1. Стоимость продаваемого ОБЪЕКТА устанавливается в размере не менее \_\_\_\_\_ рублей. 1.2. Стоимость приобретаемого объекта составляет не более \_\_\_\_\_ рублей. Сумма доплаты за приобретаемую квартиру со стороны Клиента, в пользу Клиента (не нужно вычеркнуть) составляет не более \_\_\_\_\_ руб. и не менее \_\_\_\_\_ руб.

1.3. Частичный платеж за приобретаемый объект составляет \_\_\_\_\_ рублей, либо \_\_\_\_\_ % от стоимости приобретаемого объекта) \_\_\_\_\_.

1.4. Расчеты покупателя с Клиентом и Клиента с продавцом осуществляются в день подписания соответствующих договоров купли-продажи либо в ином порядке по соглашению сторон.

### 2. ОПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ РИЭЛТОРА

2.1. Клиент обязуется оплатить вознаграждение Риэлтора, в размере \_\_\_\_\_  
(% от стоимости продажи, твердая сумма).

2.2. Вознаграждение выплачивается в момент окончания расчетов по сделке с продавцом объекта недвижимости (либо в ином порядке по соглашению Сторон).

2.5. Вознаграждение Риэлтора за составление договора купли-продажи приобретаемого объекта составляет \_\_\_\_\_ руб. и выплачивается в день его подписания или в ином порядке по соглашению сторон.

### 3. ОПЛАТА РАСХОДОВ

3.1. Расходы по продаже ОБЪЕКТА оплачиваются в следующем порядке:

- госпошлину за нотариальное оформление купли-продажи ОБЪЕКТА и/или сбор за государственную регистрацию перехода права собственности оплачивает покупатель, если иное не будет установлено соглашением сторон;
- расходы по регистрации ранее возникшего первичного права оплачивает Клиент;

- услуги БТИ \_\_\_\_\_ (Риэлтор, Клиент, покупатель);

- рекламные расходы \_\_\_\_\_ (Риэлтор, Клиент, покупатель);

- налоговая инспекция \_\_\_\_\_ (Риэлтор, Клиент, покупатель);

- коммунальные платежи \_\_\_\_\_ (Риэлтор, Клиент, покупатель).

- за составление договора купли – продажи \_\_\_\_\_ (Клиент, покупатель);

- оформление доверенности \_\_\_\_\_ (Риэлтор, Клиент).

3.2. Расходы по сделке встречной покупки объекта и последующей регистрацией сделки, оплачиваются Клиентом.

3.3. Госпошлина за нотариальное оформление договора и/или сбор за государственную регистрацию права на покупаемый объект оплачивается Клиентом, если иное не будет установлено соглашением сторон.

КЛИЕНТ: \_\_\_\_\_

РИЭЛТОР: ООО «Аксиома»

Директор \_\_\_\_\_ (Трушкова Е.В.)

По согласованию Сторон цена продаваемого объекта устанавливается в размере \_\_\_\_\_ рублей.

КЛИЕНТ: \_\_\_\_\_

РИЭЛТОР: \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ года.

**Прейскурант цен**  
к договору обмена № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

г. Екатеринбург

" \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№	Обязательства Риэлтора		Выполнены (дата, подпись)*	*Процентное соотношение стоимости услуг
1.	п.2.1.	Консультировать Клиента по вопросам купли-продажи недвижимости		5
2.	п. 2.2.	Осуществлять поиск покупателя на отчуждаемый Объект.		20
3.	п. 2.3.	Разрабатывать и размещать рекламу.		5
4.	п. 2.4.	Подготовить документы для сделки с Объектом недвижимости, при условии выдачи Клиентом соответствующей доверенности.		10
5.	п. 2.5.	Заключить с Покупателем договор, обеспечивающий совершение сделки; письменно уведомить Клиента о заключенном договоре.		20
6.	п. 2.6.	Осуществлять поиск и показ Объектов, отвечающих требованиям Клиента, определить время и порядок просмотра выбранных Клиентом Объектов.	Количество показов	10
.	п. 2.7.	Заключить договор, обеспечивающий совершение сделки, с собственником приобретаемого Объекта или его представителем при условии выдачи Клиентом соответствующей доверенности.		20
8.	п. 2.8.	Уведомить Клиента о времени и месте оформления договора купли-продажи и расчетов за Объекты не позднее, чем за один день до сделки.		5
9.	п. 2.9.	Оказать содействие в организации взаиморасчетов между сторонами сделки.		
10.	п. 2.10	Оказать содействие в передаче недвижимости путём предоставления актов приёма-передачи.		
11.	п. 2.11	Организовать подготовку и надлежащее оформление договоров купли-продажи Объекта.		
			Итого:	100%

**Клиент:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(Ф.И.О., подпись)

**Риэлтор: ООО «Аксиома»**

Директор \_\_\_\_\_ (Трушкова Е.В.)

\*Подписание каждого пункта подтверждает, что действия определенные в разделе 2 договора, Риэлтором выполнены и соответствуют условиям заключенного договора.