

# Договор № \_\_\_\_\_

## на оказание услуг

### по юридическому сопровождению сделки купли-продажи объекта недвижимости

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива недвижимость»**, в лице Генерального директора Лебедевой Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬ, с одной стороны и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, с другой стороны, совместно именуемые – Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

1.1. При подписании настоящего Договора ЗАКАЗЧИКУ разъяснены основные понятия, используемые в ходе оказания услуг, в соответствии с условиями настоящего Договора:

- *сделка* – гражданско-правовой договор по отчуждению/приобретению объекта недвижимости, определяемый участниками сделки;
- *участники сделки* – собственник (Продавец) и приобретатель (Покупатель) объекта недвижимости;
- *объект недвижимости* – объект, указанный в п. 2.1. настоящего Договора;
- *моментом возникновения права собственности у приобретателя* при отчуждении объекта является момент государственной регистрации перехода права собственности;
- *авансовое соглашение* – письменное подтверждение передачи денежной суммы, выдаваемой продавцу до совершения сделки в счет будущего платежа при покупке объекта недвижимости, в котором указываются условия передачи денег, условия возврата, если одна из сторон не выполнила свои обязательства;
- *проверка объекта недвижимости на «юридическую чистоту»* – выявление обстоятельств по предыдущим сделкам с объектом недвижимости, могущих повлечь утерю или ограничение права собственности на объект недвижимости, а также оснований для признания предстоящей сделки купли-продажи недействительной или возможностей предъявления обоснованного судебного иска о вселении лиц, не являющихся собственниками объекта недвижимости.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательство оказать услуги по юридическому сопровождению сделки купли-продажи \_\_\_\_\_, по адресу места нахождения: \_\_\_\_\_

Объект недвижимости будет оформляться в собственность \_\_\_\_\_

2.2. ЗАКАЗЧИК обязуется принять и оплатить услуги ИСПОЛНИТЕЛЯ в соответствии с условиями настоящего Договора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

3.1. По настоящему Договору ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется оказать ЗАКАЗЧИКУ следующие услуги:

- консультации в рамках предмета настоящего Договора,
- ведение переговоров с Продавцом объекта недвижимости и (или) его представителем;

- юридическое сопровождение заключения авансового соглашения между участниками сделки;
- проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект недвижимости;
- сбор, подготовка и юридическая проверка иных документов, необходимых для заключения договора купли-продажи объекта недвижимости;
- проверка объекта недвижимости на «юридическую чистоту»: запросы в соответствующие органы, при этом ИСПОЛНИТЕЛЬ не обязан передавать на руки ЗАКАЗЧИКУ оригиналы документов.
- помощь в составлении договора купли-продажи объекта недвижимости;
- контроль проведения сделки купли-продажи: присутствие ИСПОЛНИТЕЛЯ на сделке, помощь в составлении сопутствующих документов (расписки, договора аренды банковской ячейки и т.д.), контроль процесса закладки денег в депозитарий;
- юридическое сопровождение сделки: при оформлении документов в простой письменной форме, либо нотариально; помощь в подаче на государственную регистрацию договора купли-продажи объекта недвижимости; при расчётах между Продавцом и Покупателем объекта недвижимости при помощи банковского депозитария.

### 3.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ имеет право:

- отказаться от сопровождения сделки, известив ЗАКАЗЧИКА не позднее 3 (трёх) рабочих дней до даты проведения сделки, при выявлении в ходе проведения проверки объекта недвижимости на «юридическую чистоту» обстоятельств по предыдущим сделкам с объектом недвижимости, могущих повлечь утерю или ограничение права собственности на объект недвижимости ЗАКАЗЧИКА, а также оснований для признания предстоящей сделки купли-продажи объекта недвижимости недействительной или возможностей предъявления обоснованного судебного иска о вселении лиц, не являющихся собственниками объекта недвижимости.

Данный отказ от сопровождения сделки не влечёт за собой обязанность ИСПОЛНИТЕЛЯ вернуть ЗАКАЗЧИКУ сумму аванса, указанную в п. 5.2.1. настоящего Договора.

В случае приобретения объекта недвижимости, владея информацией, указанной в п.3.2. настоящего Договора, вся ответственность за последствия проведения данной сделки возлагается на приобретателя.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

### 4.1. ЗАКАЗЧИК имеет право:

- в течение всего срока действия настоящего Договора получать интересующую информацию об объекте недвижимости и ходе проведения подготовки к сделке.

### 4.2. ЗАКАЗЧИК обязуется:

- в течение всего срока действия настоящего Договора не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по приобретению объекта недвижимости без согласования с ИСПОЛНИТЕЛЕМ;
- предоставлять ИСПОЛНИТЕЛЮ документы, сведения и необходимую информацию для осуществления сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- в случае подачи документов на государственную регистрацию ИСПОЛНИТЕЛЕМ, выдать ИСПОЛНИТЕЛЮ доверенность, удостоверенную подписью и печатью нотариуса, на совершение действий, указанных в настоящем Договоре;
- принять оказанные услуги, путём подписания Акта сдачи-приёма услуг и своевременно оплатить их в полном размере в соответствии с п. 5 настоящего Договора.

4.3. ЗАКАЗЧИК не возражает против привлечения ИСПОЛНИТЕЛЕМ для исполнения настоящего Договора (либо его части) третьих лиц, а также против представления интересов ЗАКАЗЧИКА перед Продавцом объекта недвижимости.

## 5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

5.1. Стороны пришли к соглашению, что стоимость услуг по настоящему Договору составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
рублей 00 копеек.

5.2. Оплата производится следующим образом:

5.2.1. В день подписания настоящего Договора ЗАКАЗЧИК оплачивает ИСПОЛНИТЕЛЮ аванс в сумме: \_\_\_\_\_  
рублей 00 копеек.

5.2.2. Оставшуюся сумму: \_\_\_\_\_  
рублей 00 копеек, ЗАКАЗЧИК оплачивает ИСПОЛНИТЕЛЮ в день проведения сделки купли-продажи объекта недвижимости.

5.3. В случае отмены сделки купли-продажи объекта недвижимости, по независящим от ИСПОЛНИТЕЛЯ причинам, аванс, указанный в 5.2.1. настоящего Договора ЗАКАЗЧИКУ не возвращается.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ не несёт ответственности перед ЗАКАЗЧИКОМ за:

- отказ Продавца от сделки;
- приостановку или отказ в регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве;
- невозврат авансовой суммы, либо задатка за объект недвижимости Продавцом. При невозможности разрешить спор о возврате денежных средств аванса или задатка за объект недвижимости – стороны сделки передают дело в суд. Представление интересов ЗАКАЗЧИКА в суде настоящим Договором не предусмотрено.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) в период действия Договора.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. (включительно).

7.2. Услуги по настоящему Договору считаются выполненными ИСПОЛНИТЕЛЕМ со дня подписания сторонами Акта сдачи-приёма оказанных услуг, который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Подписав Акт сдачи-приёма услуг по настоящему Договору, Стороны подтверждают, что услуги оказаны в полном объеме, и деньги за их оказание переданы в полном размере.

## 8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Расторжение настоящего Договора осуществляется в письменной форме по взаимному соглашению Сторон.

## 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.2. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность условий Договора и предстоящей сделки. Объем сведений, признаваемых конфиденциальными, определяется Сторонами.

9.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны, после реализации предусмотренной процедуры досудебного урегулирования разногласий, передают их на рассмотрение в суд.

9.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Иные условия: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**ООО «Альтернатива недвижимость»**

Адрес: г. Москва, ул. Воронцовская,

д. 35 Б, корп. 2, офис 640

ОГРН: 1117746470907

ИНН: 7724794544

КПП: 772401001

БИК: 044525201

Р/С: 40702810700030008137

в ПАО АКБ «Авангард»

К/С: 3010181000000000201

Телефон: 8 (499) 390-72-73

E-mail: mosjilburo@gmail.com

**Генеральный директор**

**Лебедева О.Г.**

\_\_\_\_\_ (подпись)

М.П.

### ЗАКАЗЧИК:

\_\_\_\_\_

паспорт серия: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан (дата, кем): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

код подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

*Приложения:*

1. Акт сдачи-приёма услуг.

**АКТ**  
**сдачи-приёма услуг**  
**по договору об оказании услуг**  
**по юридическому сопровождению сделки купли-продажи объекта недвижимости**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива недвижимость»**, в лице Генерального директора Лебедевой Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ИСПОЛНИТЕЛЬ**, с одной стороны и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **ЗАКАЗЧИК**, с другой стороны, совместно именуемые – Стороны, составили настоящий Акт сдачи-приёмки оказанных услуг (далее – Акт) по Договору возмездного оказания услуг по юридическому сопровождению сделки купли-продажи объекта недвижимости № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 2.1. Договора **ИСПОЛНИТЕЛЬ** в период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. выполнил обязательства по оказанию услуг, а именно, оказал **ЗАКАЗЧИКУ** следующие услуги:

- консультации в рамках предмета настоящего Договора без предоставления письменного заключения;
- ведение переговоров с Продавцом объекта недвижимости и (или) его представителем;
- юридическое сопровождение заключения авансового соглашения;
- проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект недвижимости;
- сбор, подготовка и юридическая проверка иных документов, необходимых для заключения договора купли-продажи объекта недвижимости;
- помощь в составлении договора купли-продажи объекта недвижимости;
- контроль проведения сделки купли-продажи: присутствие **ИСПОЛНИТЕЛЯ** на сделке, помощь в составлении сопутствующих документов (расписки, договора аренды банковской ячейки и т.д.), контроль процесса закладки денег в депозитарий;
- юридическое сопровождение сделки: при оформлении документов нотариально, либо в простой письменной форме; помощь в подаче на государственную регистрацию договора купли-продажи объекта недвижимости, где его покупателем будет являться **ЗАКАЗЧИК** или иное лицо, указанное **ЗАКАЗЧИКОМ**, включая процедуру расчетов между Продавцом и Покупателем объекта недвижимости при помощи банковского депозитария.

2. Вышеперечисленные услуги выполнены **ИСПОЛНИТЕЛЕМ** в полном объёме, надлежащего качества и в установленные сроки. **ЗАКАЗЧИК** претензий к объёму, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

3. Согласно п. 5.2. Договора общая стоимость оказанных услуг составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. **ЗАКАЗЧИК** оплатил **ИСПОЛНИТЕЛЮ** стоимость оказанных услуг в полном размере.

4. Взаимных претензий друг к другу Стороны не имеют.

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Альтернатива недвижимость»**

**Генеральный директор**

**Лебедева О.Г.**

\_\_\_\_\_ (подпись)

М.П.

**ЗАКАЗЧИК:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

