

НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ ПРОДАВЦУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

г. Минск

« ____ » _____ г.

(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)

действующий(ая) на основании _____ в дальнейшем именуемый «Потребитель», и Общество с ограниченной ответственностью «Академ-недвижимость» (Лицензия Министерства юстиции Республики Беларусь №02240/306 от 11.03.2016 г., договор обязательного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности с Белорусским Республиканским унитарным страховым предприятием "БЕЛГОССТРАХ" от 02.04.2016 г. по 01.04.2017 г., страховой полис серия БР № 0001987), в лице директора Посканной Алеси Николаевны, действующей на основании Устава в дальнейшем именуемое «Исполнитель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Исполнителем Потребителю риэлтерских услуг (далее - услуги) по продаже объекта недвижимости (далее - объект недвижимости), представляющему из себя _____, расположенную: _____, в соответствии с п. 1.2 настоящего договора.

1.2. В услуги Исполнителя включаются (нужное отметить):

- консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;
- подбор варианта сделки;
- предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;
- организация и размещение рекламы объекта недвижимости;
- оказание помощи в подготовке (оформлении) правоустанавливающих и технических документов на объекты недвижимости;
- осмотр объекта недвижимости с письменным оформлением акта осмотра;
- организация и проведение согласования условий предстоящей сделки с объектом недвижимости;
- оказание помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- оказание помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости.

1.3. Описание объекта и прав на него приведено в Приложении 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Предоставить Потребителю консультации по правовым, организационным и иным вопросам, касающимся приобретения объекта недвижимости.

2.1.2. Организовать поиск потенциального покупателя объекта недвижимости:

- разместить информацию об объекте недвижимости в базе данных Исполнителя;
- организовать рекламу объекта недвижимости в специализированных средствах массовой информации, указанных в Приложении 1, в срок не позднее 3-х (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего договора.

Организовать осмотр объекта недвижимости Потребителя потенциальными покупателями по предварительному согласованию с Потребителем в присутствии представителя Исполнителя.

- 2.1.3. Предоставить Потребителю консультации о порядке совершения сделки с объектом недвижимости и о необходимых для этого документах. Организовать переговоры между Потребителем и покупателем об условиях предстоящей сделки.
- 2.1.4. Организовать согласование условий предстоящей сделки с объектом недвижимости между участниками сделки в письменном виде.
- 2.1.5. Организовать сбор документов, необходимых для совершения сделки с объектом недвижимости, ее государственной регистрации и государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости.
- 2.1.6. При необходимости действовать от имени Потребителя по доверенности.
- 2.1.7. При удостоверении сделки, предварительно записаться на прием к нотариусу (регистратору), в назначенное нотариусом (регистратором) время представить все документы, необходимые для удостоверения сделки.
- 2.1.8. Информировать Потребителя о ходе исполнения настоящего договора. Незамедлительно предупреждать о возможных препятствиях и изменениях в процессе совершения сделки. Определить перечень лиц, могущих иметь права в отношении объекта недвижимости и информировать Потребителя о наличии таких лиц и их правах.
- 2.1.9. Содействовать по инициативе Потребителя организации взаиморасчетов между субъектами сделки с объектом недвижимости.
- 2.1.10. Обеспечить конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг Потребителю.
- 2.1.11. Обеспечить сохранность документов, принятых от Потребителя и вернуть их Потребителю по окончании договора, в соответствии с требованиями законодательства, в случае, если объект не будет реализован.
- 2.1.12. В случае возникновения спора о действительности сделки с объектом недвижимости отстаивать интересы Потребителя в соответствующих органах и организациях, в том числе в суде в соответствии с законодательством.

3. ОБЯЗАННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ

3.1. Потребитель обязуется:

- 3.1.1. Присутствовать при совершении действий, требующих его участия. Все действия, охватываемые предметом настоящего договора, осуществлять только в присутствии представителей Исполнителя. По требованию Исполнителя предоставлять возможность проведения осмотров отчуждаемого объекта недвижимости потенциальному покупателю, присутствовать при осмотре и расписываться в Ведомости осмотров (Приложение 3), которая является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 3.1.2. Не совершать никаких действий, препятствующих исполнению договора, не использовать объект недвижимости в качестве залога, не сдавать объект недвижимости в аренду во все время действия настоящего Договора, не отчуждать объект недвижимости без участия Исполнителя, не заключать в период действия настоящего договора каких-либо договоров, соглашений, с организациями, оказывающими риэлтерские услуги, предмет которых полностью или частично совпадает с предметом настоящего договора.
- 3.1.3. Передать Исполнителю на хранение необходимые для исполнения настоящего договора документы на объект недвижимости.
- 3.1.4. Подписывать акты осмотра объекта недвижимости.
- 3.1.5. Известить Исполнителя в письменной форме о намерении расторгнуть или изменить условия настоящего договора и оплатить его услуги в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.1.6. Оплатить услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.1.7. Заключить с покупателем соглашение об условиях совершения сделки с объектом недвижимости.
- 3.1.8. Не препятствовать покупателю и Исполнителю в получении информации об объекте недвижимости, необходимой для подготовки и осуществления сделки. Заявить о наличии требований в отношении объекта недвижимости со стороны третьих лиц, которые могут повлечь негативные для покупателя последствия (в т.ч. причинение покупателю убытков и признание сделки недействительной).

3.1.9. Не совершать никаких действий, прямо или косвенно препятствующих исполнению договора. Письменно уведомлять Исполнителя об изменении сведений в правоустанавливающих документах, паспортных данных – своих, и лиц, чье согласие необходимо для совершения сделки, а также об изменении или возникновении прав третьих лиц на объект в течение 3-х (трех) дней с момента наступления таких изменений или с момента их возникновения.

3.1.10. Предоставить Исполнителю сведения (в том числе соответствующие справки, иные документы): 1) о характеристиках объекта недвижимости, наличии технических и эксплуатационных недостатков (дефектов); 2) обо всех лицах, имеющих право собственности на данный объект недвижимости и право пользования им; 3) о супруге, имевшемся на момент возникновения у Потребителя права собственности на объект недвижимости; 4) о находящихся в производстве судов спорах, предметом рассмотрения которых является объект недвижимости; о вынесенных судебных решениях в отношении объекта недвижимости; открывавшихся наследственных делах, а также ограничениях (обременениях) в отношении объекта недвижимости; 5) о наличии психических и иных заболеваний, которые могут повлечь отсутствие ответственности за свои действия, а также опасных инфекционных заболеваний у собственника и членов его семьи, проживающих либо проживавших в объекте недвижимости; 6) о снятии с регистрационного учета и последующем регистрационном учете лиц, проживавших ранее в объекте недвижимости совместно с Потребителем, в том числе несовершеннолетних; 7) об имеющемся у собственника опекуне, попечителе; 8) обо всех лицах, ранее проживавших в объекте недвижимости совместно с Потребителем, в настоящее время находящихся за пределами Республики Беларусь, на действительной воинской службе, на учебе, в местах лишения свободы, в доме престарелых и других учреждениях социального типа; 9) о согласии органов опеки и попечительства на проведение сделки, затрагивающей имущественные права несовершеннолетних (либо других лиц, в отношении которых установлены опека либо попечительство), имеющих права в отношении объекта недвижимости; 10) иные данные, могущие иметь значение для законного совершения сделки.

3.1.11. Предоставить нотариально засвидетельствованное согласие проживающих совместно с собственником совершеннолетних членов семьи, супруга, имеющего право претендовать на совместно нажитое имущество, собственников либо при удостоверении договора отчуждения недвижимого имущества обеспечить явку указанных лиц в государственную нотариальную контору (частному нотариусу).

3.1.12. В сроки, предусмотренные заключенным между ним и покупателем соглашением об условиях сделки, подписать договор купли-продажи и передать объект недвижимости покупателю.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Тарифы (ставки) на услуги определяются постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. N 386 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. N 140".

Стоимость услуг указывается в Протоколе согласования стоимости услуг (Приложение 2), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Окончательная стоимость услуг (или их этапа) определяется по факту их оказания и отражается в Акте приемки-сдачи оказанных услуг (далее - Акт). Оплата за оказанные услуги производится Потребителем по их исполнению (или исполнению этапа) на основании подписанного им и Исполнителем Акта в день его подписания.

4.3. Оплата за оказанные услуги производится Потребителем:

- путем внесения аванса и окончательного расчета не позднее дня удостоверения договора купли-продажи;
- в полном объеме в день удостоверения договора купли-продажи.

4.4. Потребитель вносит аванс в размере _____ (_____) белорусских рублей.

4.5. Потребитель обязуется оплатить услуги Исполнителя, фактически ему оказанные и указанные в акте, произвести платежи, связанные с оформлением сделки (плату за выдачу сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия; государственную пошлину, тариф за оказание дополнительных платных услуг правового и технического характера, связанных с совершением нотариального действия (нотариальный тариф); плату за государственную регистрацию сделки, изготовление технического паспорта).

Оплата услуг производится Потребителем (по согласованию с Исполнителем) наличными денежными средствами в кассу Исполнителя либо в безналичном порядке на расчетный счет Исполнителя.

4.6. Потребителем производится оплата фактически оказанных риэлтерских услуг при расторжении договора по инициативе Потребителя, по соглашению Сторон (в том числе в связи с невозможностью совершения сделки из-за отказа продавца объекта недвижимости,) либо по основаниям, предусмотренным п.5.5 настоящего договора.

4.7. Расчеты между Покупателем и Потребителем по приобретению в собственность объекта недвижимости не регулируются настоящим договором.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ПОРЯДОК ЕГО ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует до «__» _____ 20__ г. включительно.

5.1.1. Окончание срока действия договора не влечет прекращения обязательств Сторон по настоящему договору. В данном случае договор действует до полного и надлежащего его исполнения Сторонами.

5.1.2. Срок действия настоящего договора автоматически продлевается на один календарный месяц, если ни одна из сторон не уведомила другую письменно об отсутствии намерения продлить его за 3 (три) дня до истечения основного срока его действия. По истечении дополнительного срока договор прекращает действие, если стороны не продлили его дополнительным соглашением..

5.2. Настоящий договор считается исполненным после полного и надлежащего выполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, что оформляется подписанием акта. Акт составляется Исполнителем и предлагается для подписания Потребителю.

Потребитель в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения Акта обязан подписать его или дать письменный отказ от подписания с изложением причин отказа. В случае если в течение указанного срока Потребитель не подпишет Акт и не предоставит Исполнителю письменного отказа от подписания Акта, услуги по настоящему договору считаются исполненными и подлежащими оплате в полном объеме.

5.3. Изменение условий настоящего договора осуществляется по согласованию Сторон путем оформления дополнительного соглашения.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Одностороннее расторжение, отказ от выполнения условий договора допускаются лишь в случаях, установленных настоящим договором и законодательством.

5.5. Исполнитель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях:

- 1) неисполнения Потребителем обязательств по соглашению об условиях совершения сделки;
- 2) неисполнения или ненадлежащее исполнение Потребителем обязательств по настоящему договору;
- 3) изменения ситуации на рынке недвижимости и невозможности реализации объекта Потребителя по заявленной им цене;
- 4) выявления Исполнителем в процессе исполнения договора обстоятельств, которые могут впоследствии стать предметом судебного спора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору виновная Сторона выплачивает другой Стороне штраф в размере 100 (сто) базовых величин, установленных на день уплаты штрафа.

6.3. В случае нарушения Потребителем требований о сроке оплаты, установленным пунктом 4.2, 4.3 настоящего договора Исполнитель вправе требовать от Потребителя уплаты пени в размере 1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности:

- 1) при установлении Исполнителем обстоятельств, препятствующих законному совершению сделки либо могущих стать впоследствии предметом судебного спора;
- 2) невозможности надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору из-за действий продавца объекта недвижимости.

Исполнитель не несет ответственности ни за выявление, ни за наступление таких обстоятельств.

6.5. Исполнитель не несет ответственности за достоверность технической информации об объекте недвижимости, представленной Потребителем.

6.6. Стороны не несут ответственности за:

- 1) невозможность или просрочку исполнения обязательств по договору, если в процессе оказания услуги будут выявлены обстоятельства, препятствующие законному совершению сделки;
- 2) действия нотариуса, регистратора, государственных органов и иных организаций, в том числе и в случае предоставления ими недостоверной информации;
- 3) отказ государственных органов и иных организаций и должностных лиц, в компетенцию которых входит выдача документов и сведений, от предоставления данных документов и сведений либо несвоевременное их предоставление;
- 4) несоответствие технических характеристик объекта недвижимости характеристикам, указанным в техническом паспорте объекта недвижимости.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности при неисполнении обязательств по договору, полном или частичном, вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийного бедствия, военных действий и т.д.).

6.8. Споры по вопросам исполнения и расторжения настоящего договора разрешаются путем переговоров Сторон, а в случае, если согласие не будет ими достигнуто, в судебном порядке.

7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Данный договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.2. Исполнитель самостоятельно определяет количество работников (специалистов), необходимых для исполнения настоящего договора.

7.3. Взаимоотношения Сторон по настоящему договору не регулируют установку, подключение, перерегистрацию и функционирование телефона в объекте недвижимости.

7.4. На момент подписания договора Потребитель ознакомлен с тарифами (ставками) на услуги и договором ежегодного обязательного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности.

7.5. Потребителю разъяснено содержание статьи 11 Закона Республики Беларусь «О валютном регулировании и валютном контроле», в соответствии с которой запрещается использование иностранной валюты, ценных бумаг в иностранной валюте и (или) платежных документов в иностранной валюте при проведении валютных операций между физическими лицами - резидентами Республики Беларусь при расчетах по договорам купли-продажи, в том числе договорам купли-продажи объекта недвижимости.

7.6. Стороны обязуются не разглашать сведения конфиденциального характера по настоящему договору.

7.7. В обязанности Исполнителя не входит организация освобождения Объекта, вопросы регистрации, а также консультирование Потребителя по вопросам налогообложения.

7.8. Потребитель проинформирован исполнителем о рисках, связанных с передачей продавцу в качестве обеспечения обязательств по предварительным договорам денежных сумм (зататков, авансов) а также проинформирован о порядке их возврата.

7.9. Иные условия: _____

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИНЯТЫХ НА ХРАНЕНИЕ

8.1. _____

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ПОТРЕБИТЕЛЬ

ООО «Академ-недвижимость»
г. Минск, ул. Сурганова, 57Б, оф. 126
УНП 192598882
р/с № 3012000586138
ОАО «Белгазпромбанк», ЦБУ 706, код 742
г. Минск, ул. М.Богдановича, 116

Ф.И.О. _____
проживающий _____

личный номер _____

паспорт № _____ выдан _____

дата рождения _____
телефон (дом. моб.) _____
E-mail: _____

Директор _____ /А.Н. Посканная/
М.П.

Потребитель _____ / _____ /
подпись ФИО

Ответственный риэлтер по договору _____.
(Свидетельство об аттестации риэлтера, выданное Министерством юстиции Республики Беларусь № _____ до
_____ г. Идентификационная пластиковая карточка № _____ до _____ г.)