

ID: _____

ГН-2
вер. 05.18**АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № _____**
о приобретении недвижимого имущества

г. Москва

« _____ » _____ 2020 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости Простор - офис № 1», в лице _____, действующей на основании Доверенности от « _____ » _____ 20__ г. № _____ (далее – Агент), и _____ (далее – Заказчик), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Агент обязуется за вознаграждение совершить от имени и за счет Заказчика юридические и иные действия, направленные на подбор и приобретение в собственность _____

(указать ФИО лица, в чью собственность оформляется Объект)

недвижимого имущества, требования к которому указаны в п. 2 Договора (далее – Объект).

1.2. При исполнении Договора Стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая содействие для достижения цели Договора, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

1.3. При заключении Договора Заказчик предоставил Агенту достоверные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для заключения Договора, в том числе об отсутствии обстоятельств, препятствующих заключению Договора и приобретению в собственность Объекта.

1.4. Права и обязанности по сделке, совершенной Агентом в соответствии с Договором, возникают непосредственно у Заказчика.

2. Требования Заказчика к приобретаемому Объекту

2.1. _____

за цену не более _____ (_____)
рублей.

Вышеуказанные требования не могут быть изменены в одностороннем порядке. Для изменения требований к приобретаемому Объекту стороны составляют двустороннее соглашение, подписываемое Заказчиком и Агентом.

Если в последующем Заказчик выразит письменное согласие на приобретение объекта недвижимости с иными характеристиками, Договор будет считаться автоматически измененным и Заказчик не вправе ссылаться на ненадлежащее исполнение Договора Агентом в связи с изменениями характеристик приобретаемого объекта недвижимости.

2.2. Количество подобранных Агентом вариантов Объектов для принятия Заказчиком решения о приобретении Объекта в собственность составляет не более _____.

3. Права и обязанности Заказчика**3.1. Заказчик имеет право:**

3.1.1. Получать от Агента и его представителей информацию о ходе выполнения Договора на всех этапах его реализации.

3.1.2. Знакомиться с документами, необходимыми для исполнения Договора.

3.1.3. Требовать от Агента надлежащего исполнения условий Договора.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Не заключать аналогичных договоров с другими лицами, а также согласовывать с Агентом все самостоятельно подобранные варианты Объектов.

3.2.2. Принимать активное участие в согласовании вариантов Объектов с Агентом и их просмотре.

3.2.3. При просмотре вариантов Объектов с представителями Агента подписывать Акт просмотра непосредственно после каждого просмотра. В случае отказа Заказчика от подписания Акта просмотра, Агент делает об этом в Акте соответствующую отметку, и просмотр считается состоявшимся.

3.2.4. При изменении требований к подбираемому Объекту направить Агенту предложение о подписании соответствующего дополнительного соглашения. В случае если изменение требований Заказчика к приобретаемому Объекту влекут невозможность исполнения Агентом Договора на прежних условиях, Агент оставляет за собой право отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора.

3.2.5. Письменно подтвердить согласие на приобретение выбранного Объекта и обеспечить Агента денежными

Заказчик _____

Агент _____

средствами, необходимыми для внесения обеспечительного платежа, аванса, задатка или предоплаты продавцу/представителю продавца выбранного Объекта.

3.2.6. Явиться в определенные Агентом место и время для оформления договора по приобретению Объекта с документами, удостоверяющими его личность, обеспечить явку иных лиц, участвующих с его стороны в сделке или иметь нотариально удостоверенную доверенность (согласие) от них на приобретение Объекта. Если уведомление о месте и времени проведения сделки не было направлено Заказчику, то местом проведения сделки считается офис Агента по адресу: _____, а временем – 12⁰⁰ последнего дня действия Договора.

3.2.7. Обеспечить проведение взаиморасчетов за Объект.

3.2.8. Заключить договор по приобретению Объекта.

3.2.9. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект, в том числе выдать на лиц по указанию Агента необходимые доверенности на представление своих интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.10. Полностью выплатить причитающееся Агенту вознаграждение и подписать отчет агента.

3.2.11. Заказчик гарантирует Агенту, что любая Сделка (Сделка – действия Заказчика, направленные прямо либо косвенно на возникновение, изменение или прекращение прав на Объект) в отношении Объекта, выбранного Агентом, совершенная в период действия Договора и трех месяцев с момента окончания срока действия Договора, либо с момента расторжения Договора, считается совершенной в результате действий Агента, а Вознаграждение Агента должно быть оплачено в полном объеме.

3.3. Перед подписанием Договора Заказчик подтверждает, что получил необходимую информацию:

- об Агенте (в частности о наименовании, адресе и режиме работы Агента, документах, подтверждающих полномочия лица, подписавшего Договор);

- о содержании Договора (в частности, о размере Вознаграждения, о полном объеме своих прав и обязанностей, а также о посредническом характере работы Агента при совершении сделок с недвижимостью);

- о процессе оформления предстоящей сделки по приобретению Объекта.

4. Права и обязанности Агента

4.1. Агент имеет право:

4.1.1. Представлять Заказчика в отношениях с третьими лицами в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Привлекать иных лиц для исполнения Договора без согласования с Заказчиком, при этом ответственность за их действия несет Агент.

4.1.3. Внести обеспечительный платеж, аванс, задаток или предоплату за Объект собственнику или его представителю в порядке и на условиях по своему усмотрению, за цену не выше согласованной с Заказчиком.

4.1.4. Не рекомендовать Заказчику приобретение какого-либо Объекта недвижимого имущества, если в результате предварительных переговоров или ознакомления с правоустанавливающими и правоподтверждающими документами на Объект будут выявлены препятствия к совершению сделки.

4.1.5. Требовать от Заказчика надлежащего исполнения обязательств по Договору.

4.1.6. Приостановить исполнение Договора в случае нарушения Заказчиком своих обязательств, сроков их исполнения, в том числе в случае создания (чинения) препятствий в проведении сделки по приобретению Объекта.

4.2. Агент обязан:

4.2.1. Пользуясь всеми доступными информационными источниками, осуществлять подбор вариантов Объектов для Заказчика.

4.2.2. Организовывать просмотры подобранных Объектов.

4.2.3. Проводить предварительные переговоры с собственником Объекта или его представителями, направленные на согласование условий приобретения Объекта Заказчиком.

4.2.4. Проверить полноту правоустанавливающих документов на Объект, а также проверить документы, полученные от участников сделки, на предмет соответствия их требованиям законодательства и достаточности для государственной регистрации права/перехода права собственности.

4.2.5. Организовать сделку по приобретению Объекта и известить Заказчика (любым способом по своему выбору – письменно, E-mail, СМС - сообщением и пр.) о времени и месте совершения сделки по приобретению Объекта.

4.2.6. Осуществить сопровождение сделки по приобретению Объекта.

4.2.7. Оказать содействие в подаче документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект.

5. Порядок расчетов и предоставления отчетов

5.1. Размер вознаграждения Агента (далее – Вознаграждение) за выполнение всех действий (работ) по Договору определяется Соглашением о размере вознаграждения, являющимся неотъемлемой частью Договора. Вознаграждение оплачивается Заказчиком не позднее дня подписания договора по приобретению Объекта.

5.2. В качестве обеспечения гарантий своих намерений при подписании Договора Заказчик вносит Агенту обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей, который может быть засчитан в счет Вознаграждения.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств по Договору (в том числе п. 3.2.1 Договора), а также досрочного расторжения Договора по независящим от Агента причинам, обеспечительный платеж возврату не подлежит.

Заказчик _____

Агент _____

- 5.3. Оставшаяся часть Вознаграждения оплачивается после подписания согласия на приобретение Объекта, но не позднее дня подписания договора по приобретению Объекта.
- 5.4. О проделанной работе по Договору Агент предоставляет отчет (далее – Отчет). Стороны договорились, что Отчет предоставляется в день подписания договора по приобретению Объекта.
- 5.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Заказчика, Отчет о фактически выполненных действиях предоставляется Заказчику в течение трех рабочих дней с даты уведомления о досрочном расторжении Договора.
- 5.6. В случае наличия у Заказчика возражений к Отчету, Заказчик должен уведомить о них Агента в течение трех дней с даты его предоставления. По истечении указанного срока, Отчет и работы, указанные в нем, считаются принятыми Заказчиком.
- 5.7. Стороны договорились, что не позднее одного рабочего дня с даты государственной регистрации перехода права собственности по договору о приобретении Объекта, Стороны подписывают Акт выполненных работ (далее – Акт). В случае не подписания Заказчиком Акта выполненных работ, Акт считается подписанным по истечении 10-ти дней с даты его направления Заказчику.
- 5.8. Стороны договорились, что в случае возникновения спора об объеме и/или качестве выполненных Агентом действий, государственная регистрация перехода права собственности по договору о приобретении Объекта является достаточным доказательством исполнения Агентом Договора в полном объеме.

6. Основания и порядок прекращения Договора

6.1. Действие Договора прекращается вследствие его исполнения, досрочного расторжения по соглашению сторон, отказа от его исполнения по основаниям, указанным в Договоре, или истечения срока его действия.

6.2. Агент вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае предоставления Заказчиком недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих существенное значение для заключения и исполнения Договора, нарушения Заказчиком своих обязательств по Договору (в том числе, но не ограничиваясь п. 3.2.1 Договора).

В случае одностороннего отказа Агента от исполнения Договора, обязанности Агента считаются прекращенными с даты уведомления Заказчика о таком отказе.

6.3. В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Заказчика, а также по основаниям, указанным в п. 6.2 Договора, Заказчик оплачивает Вознаграждение за фактически выполненные действия в размере:

- 30 % процентов от размера Вознаграждения за выполнение действий, указанных в пунктах 4.2.1 – 4.2.3 Договора;
- 60 % процентов от размера Вознаграждения за нахождение Объекта, удовлетворяющего требованиям Заказчика;
- 5 % процентов от размера Вознаграждения за выполнение действий, указанных в пунктах 4.2.4 – 4.2.5 Договора.

6.4. Подбор Объекта, удовлетворяющего требованиям Заказчика, может подтверждаться, в том числе, но не ограничиваясь, письменно выраженным согласием Заказчика о приобретении Объекта, заключением предварительного, авансового и/или иного договора/соглашения, направленного на приобретение Заказчиком (либо иного лица по указанию Заказчика) Объекта, выбранного Агентом.

В случае подбора Объекта, удовлетворяющего требованиям Заказчика, обязанности Агента, предусмотренные пунктами 4.2.1 - 4.2.3 считаются выполненными в полном объеме.

6.5. В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Заказчика, Договор считается прекращенным с даты оплаты Заказчиком Вознаграждения в размере, предусмотренном п. 6.3 Договора.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут обоюдную ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент заключения Договора.

7.2. Профессиональная ответственность Агента за вред, причиненный третьим лицам вследствие непреднамеренных (неумышленных) ошибочных действий (бездействия), допущенных Агентом при осуществлении риэлтерской деятельности, застрахована АО «АльфаСтрахование» на основании Договора коллективного страхования профессиональной ответственности риэлтеров №0991R/774/9K001/20 от 18 марта 2020 г.

7.3. В случае прекращения Договора в результате отказа Заказчика, Заказчик оплачивает Агенту все понесенные последним расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

7.4. Агент не несёт ответственности за: скрытые недостатки приобретаемого Объекта; неисполнение Договора вследствие наступления обстоятельств «вне контроля», таких как: введение (изменение) налогов, издание законодательных и/или подзаконных актов, инструкций и распоряжений, неправомерные действия должностных лиц, предоставляющих информацию и/или совершающих иные необходимые при исполнении Договора действия, и другие обстоятельства, не поддающихся контролю Агента и влекущие существенное изменение условий, из которых стороны исходили при заключении Договора.

Агент не оказывает консультационных услуг Заказчику по вопросам налогообложения.

8. Разрешение споров

8.1. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

Заказчик _____

Агент _____

8.2. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами по Договору, Стороны разрешают путем переговоров. Споры Сторон, не урегулированные путем переговоров, решаются в Мещанском районном суде города Москвы.

9. Срок действия договора и дополнительные условия

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по «___» _____ 20__г. включительно. В случае если, за 14 (четырнадцать) дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомила другую Сторону о намерении по его прекращению, Договор считается продленным на три месяца на тех же условиях. Если последний день срока действия Договора приходится не нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший, следующий за ним рабочий день.

9.2. Действие Договора автоматически продлевается:

- на срок, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.
- в случае внесения задатка, предоплаты или иного гарантийного взноса за Объект до окончания действия такого задатка, предоплаты или иного гарантийного взноса.

9.3. Стороны осуществляют обмен юридически значимыми сообщениями (извещениями/уведомлениями) посредством письменной корреспонденции, телеграфных сообщений (телеграмм) по почтовым адресам, а также посредством электронных писем по адресам электронной почты, указанным в п. 10 Договора.

9.4. В случае отправки извещений/уведомлений посредством электронной почты, Заказчик считается надлежащим образом извещенным/уведомленным с момента доставки электронного письма с любого из адресов электронной почты Агента на любой из адресов электронной почты Заказчика, в том числе при условии, если по обстоятельствам, связанным с Заказчиком, данные извещения/уведомления последним не были прочитаны.

9.5. Заказчик заявляет, что адреса и каналы связи, в том числе электронные почтовые ящики, адреса которых указаны в п. 10 Договора, являются действительными (существующими), у Заказчика отсутствуют препятствия для получения корреспонденции по указанным адресам и каналам связи, электронные почтовые ящики принадлежат Заказчику и только Заказчик имеет возможность доступа к ним.

9.6. Расходы, связанные с оформлением в собственность Объекта, проверкой правоустанавливающих документов, а также по подготовке документов, необходимых со стороны Заказчика (согласие супруга, нотариальный перевод документа, удостоверяющего личность, необходимые заявления, доверенности, оплата оценочного альбома в случае приобретения объекта с использованием ипотечного кредита, страховки и пр.) для совершения сделки оплачиваются Заказчиком отдельно.

9.7. В целях заключения, исполнения и архивации Договора Заказчик предоставляет Агенту право согласно ст. 3 Федерального закона «О персональных данных» осуществлять все действия (операции) с его персональными данными, данными собственника (-ов) Объекта включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, уничтожение. Агент также вправе обрабатывать персональные данные Заказчика посредством внесения их в электронную базу, включения в списки.

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

9.9. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Заказчик:

Ф.И.О. _____
Дата рождения _____
паспорт _____
выдан _____

«___» _____ г.

адрес регистрации: _____

телефон _____

адрес электронной почты _____

подпись _____

Исполнитель по договору:

м.т. _____

Руководитель отдела

м.т. _____

e-mail (эл. почта) _____

Агент:

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство
недвижимости Простор - офис № 1",
ОГРН: 1127746244273, ИНН/КПП: 7708759888/770801001,
ОКПО: 11454744

Расчетный счет: _____,
к/с _____, БИК _____

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Нижняя
Красносельская, д. 5, стр. 1, комн. 2, цокольный этаж № 0,

Почтовый адрес: _____

Тел: _____

адрес электронной почты: info@naprostore.ru

_____/_____
М.П.

Заказчик _____

Агент _____