

ID: \_\_\_\_\_

ГН-3  
вер. 05.18

**АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**об отчуждении и приобретении недвижимого имущества**

г. Москва

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости Простор - офис № 1»**, в лице Апатовой Алины Борисовны, действующей на основании Доверенности от «31» декабря 2020 г. № 06-ОФ1/21 (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 отчуждение недвижимого имущества, характеристики которого указаны в Приложении № 1 (далее - Объект), а также на подбор и приобретение Заказчиком иного недвижимого имущества – Возмещения в собственность \_\_\_\_\_,

(указать лицо, в чью собственность оформляется Возмещение)

при этом Возмещением является \_\_\_\_\_

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, отчуждению Объекта и приобретению в собственность Возмещения.

1.4. Права и обязанности по сделке, совершенной Агентом в соответствии с Договором, возникают у Заказчика и/или у лица по указанию Заказчика.

**2. Права и обязанности Заказчика**

**2.1 Заказчик имеет право:**

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

2.1.2. Знакомиться с документами, необходимыми для исполнения Договора.

2.1.3. Требовать от Агента надлежащего исполнения условий Договора.

**2.2. Заказчик обязан:**

2.2.1. Не заключать аналогичных договоров с другими лицами, а также воздерживаться от самостоятельной деятельности, составляющей предмет Договора.

2.2.2. В период действия Договора воздерживаться от совершения следующих действий в отношении Объекта: отчуждение, передача в залог, обременение правом аренды/найма/безвозмездного пользования, а также любые иные действия, влекущие прекращение/ограничение права собственности на Объект.

2.2.3. Передать Агенту подлинники всех правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на Объект на срок действия Договора по акту приема-передачи документов.

2.2.4. Обеспечить доступ на Объект представителю Агента для организации показов. По результатам каждого показа Объекта подписывать Акт показа немедленно после каждого показа. В случае отказа Заказчика от подписания Акта показа, Агент делает об этом в Акте соответствующую отметку, и показ считается состоявшимся.

2.2.5. Письменно подтвердить своё согласие на отчуждение Объекта.

2.2.6. Заключить договор отчуждения Объекта.

2.2.7. Принимать активное участие в согласовании вариантов Возмещения с Агентом и их просмотре.

2.2.8. При просмотрах вариантов Возмещения с представителями Агента подписывать Акт просмотра немедленно после каждого просмотра. В случае отказа Заказчика от подписания Акта просмотра, Агент делает об этом в Акте соответствующую отметку, и просмотр считается состоявшимся.

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

2.2.10. Письменно подтвердить согласие на приобретение выбранного Возмещения и обеспечить Агента денежными средствами, необходимыми для внесения обеспечительного платежа, аванса, задатка или предоплаты продавцу/представителю продавца выбранного Возмещения.

2.2.11. Явиться в указанные в уведомлении место и время для оформления договора по отчуждению Объекта и договора по приобретению Возмещения с документами, удостоверяющими его личность, правоустанавливающими и правоподтверждающими документами на Объект, обеспечить явку иных лиц, участвующих с его стороны в сделке или иметь нотариально удостоверенную доверенность (согласие) от них на отчуждение Объекта и/или приобретение Возмещения. Если такое уведомление не было направлено, то местом проведения сделки считается офис Агента по адресу: **г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 13, стр. 1**, а временем – 12<sup>00</sup> последнего дня действия Договора.

2.2.12. Обеспечить проведение взаиморасчетов за Объект и Возмещение.

2.2.13. Заключить договор по приобретению Возмещения.

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент \_\_\_\_\_

2.2.14. Передать Объект новому собственнику в пригодном для жилья состоянии, свободным от задолженностей по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, газа, отопления, услуг ОАО МГТС, междугородних и международных телефонных переговоров, налогов, а также подписать Акт приема-передачи Объекта.

2.2.15. Заказчик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект под арестом, запрещением не состоит, не является предметом залога, спора, не обременен правами третьих лиц, собственники и пользователи Объекта не лишены дееспособности в судебном порядке, не ограничены в дееспособности в судебном порядке, на учете в Психоневрологическом и Наркологическом диспансерах не состоят. Заказчик гарантирует оплату всех коммунальных и иных расходов по пользованию и содержанию Объекта до момента его передачи новому собственнику.

2.2.16. Заказчик гарантирует, что заключая Договор, он действует от имени всех собственников и пользователей Объекта и принимает на себя всю ответственность за их действия, либо бездействия, либо неисполнению, либо ненадлежащему исполнению Договора и иных сопутствующих обязательств. В случае если Объект является предметом общей совместной или долевой собственности, Заказчик обязуется до момента сделки предоставить нотариальное согласие на отчуждение Объекта/нотариальный отказ от права преимущественной покупки от всех участников долевой собственности для совершения сделки с покупателем Объекта, подобранным Агентом.

2.2.17. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и Возмещение, 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.

2.2.18. Полностью выплатить причитающееся Агенту Вознаграждение и подписать отчет агента.

2.2.19. Заказчик гарантирует Агенту, что любая Сделка (Сделка – действия Заказчика, направленные прямо либо косвенно на возникновение, изменение или прекращение прав на Объект) в отношении отчуждаемого Объекта, принадлежащего Заказчику, с покупателем, подобранным Агентом, а также в отношении Возмещения, 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 и усилий Агента, в связи с чем Заказчик принимает на себя обязательство в безусловном порядке выплатить Агенту Вознаграждение в полном объеме в случае наступления вышеуказанных обстоятельств.

2.3. 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 отчуждению Объекта и приобретению Возмещения.

### **3. Права и обязанности Агента**

#### **3.1. Агент имеет право:**

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

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

3.1.3. Принять задаток, обеспечительный платеж, предоплату или иной гарантийный взнос за Объект, за цену не ниже, согласованной с Заказчиком в Договоре. Иные условия соглашения об обеспечительном платеже, предоплаты или иного гарантийного взноса за Объект определяются Агентом самостоятельно.

3.1.4. Внести обеспечительный платеж, аванс, задаток или предоплату за Возмещение продавцу или представителю продавца Возмещения в порядке и на условиях по своему усмотрению, за цену не выше согласованной с Заказчиком.

3.1.5. Не рекомендовать Заказчику приобретение Возмещения, если в результате предварительных переговоров или ознакомления с правоустанавливающими и правоподтверждающим документами на Возмещение будут выявлены препятствия к совершению сделки.

3.1.6. Требовать от Заказчика надлежащего исполнения обязательств по Договору.

3.1.7. Приостановить исполнение Договора в случае нарушения Заказчиком своих обязательств, сроков их исполнения, в том числе в случае создания (чинения) препятствий в проведении показов Объекта/просмотров Возмещения, в проведении сделки по отчуждению Объекта/приобретению Возмещения.

#### **3.2. Агент обязан:**

3.2.1. Организовать рекламную кампанию Объекта, направленную на его отчуждение. Периодичность и состав рекламной кампании определяется Агентом самостоятельно.

3.2.2. Пользуясь всеми доступными информационными источниками, осуществлять подбор вариантов Возмещения для Заказчика.

3.2.3. Организовать показы Объекта и просмотры Возмещения.

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

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

3.2.6. Организовать сделку по отчуждению Объекта и приобретению Возмещения, и известить Заказчика (любым способом по своему выбору – письменно, E-mail, СМС – сообщением, сообщением через мессенджер What's up и пр.) о времени и месте совершения сделок.

3.2.7. Осуществить сопровождение сделок по отчуждению Объекта и приобретению Возмещения.

3.2.8. Оказать содействие в подаче документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и Возмещение.

### **4. Порядок расчетов и предоставления отчетов**

4.1. Размер вознаграждения Агента (далее – Вознаграждение) за выполнение всех действий (работ) по Договору составляет сумму в размере: \_\_\_\_\_

Российской Федерации (НДС не облагается в связи с применением Агентом УСН). Вознаграждение оплачивается Заказчиком не позднее дня подписания договора по отчуждению Объекта/приобретению Возмещения.

4.2. Агент имеет право зачесть Вознаграждение из суммы предоплаты (зататка, обеспечительного платежа или иного гарантийного взноса), принятой от покупателя в счет оплаты Объекта.

4.3. О проделанной работе по Договору Агент предоставляет отчет (далее – Отчет). Стороны договорились, что Отчет предоставляется в день подписания договора по отчуждению Объекта/приобретению Возмещения.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Стороны договорились, что не позднее одного рабочего дня с даты государственной регистрации перехода права собственности по договору об отчуждении Объекта/приобретении Возмещения, 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.

4.7. Стороны договорились, что в случае возникновения спора об объеме и/или качестве выполненных Агентом действий, государственная регистрация перехода права собственности по договору об отчуждении Объекта/приобретении Возмещения является достаточным доказательством исполнения Агентом Договора в полном объеме.

## 5. Основания и порядок прекращения Договора

5.1. 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.

5.2. 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. 2.2.1, 2.2.4 Договора).

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

5.3. В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Заказчика, а также по основаниям, указанным в п. 5.2 Договора, Заказчик оплачивает Вознаграждение за фактически выполненные действия в размере:

- 10 % процентов от размера Вознаграждения за выполнение действий, указанных в пункте 3.2.1 Договора;
- 40 % процентов от размера Вознаграждения за нахождение потенциального покупателя Объекта;
- 20 % процентов от размера Вознаграждения за подбор Возмещения, удовлетворяющего требованиям Заказчика;
- 25 % процентов от размера Вознаграждения за выполнение действий, указанных в пунктах 3.2.7 – 3.2.8 Договора.

5.4. Нахождение Агентом потенциального покупателя Объекта может подтверждаться, в том числе, Соглашением о внесении обеспечительного платежа, предметом которого являются действия потенциального покупателя, направленные на приобретение Объекта.

В случае нахождения потенциального покупателя, обязанности Агента, предусмотренные пунктом 3.2.1, считаются выполненными в полном объеме.

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

В случае подбора Возмещения, удовлетворяющего требованиям Заказчика, обязанности Агента, предусмотренные пунктами 3.2.2-3.2.4 считаются выполненными в полном объеме.

## 6. Ответственность сторон

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

6.2. 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 страхования профессиональной ответственности риэлтеров №0991R/774/9GR024/21 от 25 марта 2021 г.

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

6.4. Агент не несёт ответственности за: скрытые недостатки Объекта и Возмещения, за отношения Заказчика с ОАО «МГТС» по установке и эксплуатации телефона в Возмещении; Агент не оказывает консультационных услуг Заказчику по вопросам налогообложения; за неисполнение Договора вследствие наступления обстоятельств «вне контроля» - введения (изменения) налогов, издания законодательных и/или подзаконных актов, инструкций и распоряжений, заведомо неправомерных действий должностных лиц, предоставляющих информацию и/или совершающих иные необходимые при исполнении Договора действия, и других обстоятельств, не поддающихся контролю Агента и влекущих существенное изменение условий, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора.

## 7. Разрешение споров

7.1. Все не оговоренные Договором положения регулируются нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. 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.

## 8. Срок действия договора и дополнительные условия

8.1. 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 на рабочий день, днем окончания срока считается ближайший, следующий за ним рабочий день.

8.2. Действие договора автоматически продлевается:

- на срок, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Возмещение.
- в случае внесения обеспечительного платежа (задатка, предоплаты или иного гарантийного взноса) за Объект до окончания действия Соглашения о внесении обеспечительного платежа (задатка, предоплаты или иного гарантийного взноса).

8.3. 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. 9 Договора.

8.4. 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.

8.5. Заказчик заявляет, что адреса и каналы связи, в том числе электронные почтовые ящики, адреса которых указаны в п. 9 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.

8.6. Расходы по подготовке документов, необходимых для отчуждения Объекта, оформления в собственность Возмещения, физическое освобождение (в т.ч. перевозка мебели), снятие с регистрационного учета/постановки на регистрационный учет по новому месту жительства, а также прочие расходы, отмеченные ниже, оплачиваются Заказчиком.

получение согласия (распоряжения/постановления) органов опеки и попечительства;

оплата доверенности(-ей)/ согласия(-ий)/ заявления(-ий), и/или иных нотариально удостоверенных документов;

регистрация прав, возникших ранее;

оплата разницы между ценой Объекта и ценой Возмещения в размере: \_\_\_\_\_

иные расходы: \_\_\_\_\_

8.7. Приватизация Объекта, страхование Объекта, а также иные услуги могут быть оказаны Агентом Заказчику и/или покупателю Объекта на основании дополнительного договора об оказании услуг на возмездной основе.

8.8. 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.

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

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

## 9. Адреса и реквизиты сторон:

### Заказчик:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

адрес регистрации: \_\_\_\_\_

телефон \_\_\_\_\_

адрес электронной почты \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

### Агент:

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

Расчетный счет: 40702810201400016427

Название Банка: АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва

Кор.счет: 30101810200000000593

БИК банка: 044525593

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Нижняя

Красносельская, д., 5, стр. 1, комн. 2, цокольный этаж № 0,

Почтовый адрес: 109240, г. Москва, ул. Радищевская Верх.,

д.13, стр.1

Тел: 8 (495) 921-21-80

адрес электронной почты: info@naprostore.ru

\_\_\_\_\_ Апатова А.Б.  
М.П.

**Приложение № 1**

к Агентскому договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

Заказчик предоставляет для отчуждения Объект - \_\_\_\_\_.

**Адрес Объекта:**

|                         |     |    |                     |      |     |
|-------------------------|-----|----|---------------------|------|-----|
| г.                      | ул. | д. | корп.               | стр. | кв. |
| Ближайшая станция метро |     |    | Расстояние от метро |      |     |

**Объект со слов Заказчика имеет следующие технические параметры:**

|                |               |         |
|----------------|---------------|---------|
| Кол-во комнат  | Площадь общая | Телефон |
| Этаж/этажность | Площадь жилая | Пол     |
| Балкон         | Площадь кухни | Потолки |
| Тип дома       | Тип санузла   | Окна    |

**Собственниками Объекта являются следующие лица:**

| №  | Фамилия, инициалы | Серия, номер документа, удостоверяющего личность | Родственные отношения |
|----|-------------------|--|-----------------------|
| 1. |                   |  |                       |
| 2. |                   |  |                       |
| 3. |                   |  |                       |
| 4. |                   |  |                       |

**На момент подписания Агентского договора в Объекте зарегистрированы следующие лица:**

| №  | Фамилия, инициалы | Временно или постоянно | Родственные отношения |
|----|-------------------|------------------------|-----------------------|
| 1. |                   |                        |                       |
| 2. |                   |                        |                       |
| 3. |                   |                        |                       |
| 4. |                   |                        |                       |
| 5. |                   |                        |                       |
| 6. |                   |                        |                       |

**1. Начальная цена экспонирования (рекламы) Объекта:**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

**2. Цена Объекта, рекомендованная Агентом:**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

**Заказчик:****Агент:**\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/ Апатова А.Б./  
М.П.